

# ALLEGATO 3

## Schema di Contratto definitivo di locazione



---

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER  
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE  
DELLE UNITÀ IMMOBILIARI "C" e "D" DEL PROGETTO  
*ARTESANS – NUOVO POLO PER INSEDIAMENTI DI  
IMPRESE IN Z.I. DI TOLMEZZO*



mq. \_\_\_\_\_, catastalmente individuata/e al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ del Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo, oltre all'area esterna e all'impianto fotovoltaico di esclusiva pertinenza, il tutto per semplicità "Immobile", come meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici (Allegati \_\_\_\_ ) che vengono sottoscritti dalle parti quale parte integrante del presente atto.

2. \_\_\_\_\_ prende atto che nell'area esterna comune vi è un impianto di pressurizzazione antincendio, un impianto di trattamento delle acque meteoriche e una cabina di trasformazione MT/BT, catastalmente identificata al foglio \_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_ del Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo, a servizio dell'intero polo ARTESANS. Del pari, prende atto che il Consorzio, mediante tecnici incaricati, curi l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie relative agli impianti predetti (e di tutti i controlli dei presidi antincendio).

3. \_\_\_\_\_ con riferimento all'impianto fotovoltaico presente in copertura e di sua esclusiva pertinenza, consente al Consorzio l'accessibilità all'impianto nonché ai locali posti a servizio dello stesso per l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie.

4. Il Consorzio mantiene sulla superficie residua posta in copertura la discrezionalità in ordine ad una sua futura utilizzazione per finalità collettive. \_\_\_\_\_ nulla oppone in merito, garantendo l'accessibilità da concordare con il Consorzio secondo specifiche modalità.

## Articolo 2 – DURATA

1. La durata della locazione, è di anni 6 (sei) decorrenti dal \_\_\_\_\_, e rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni a norma di legge (art. 28 legge 392/78).

2. Si conviene tra le parti che la Condittrice possa recedere dal contratto in ogni momento dandone preavviso al Locatore mediante comunicazione PEC almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. Costituisce causa espressa di risoluzione del contratto, senza necessità di preavviso alcuno, il verificarsi di una delle circostanze individuate nell'articolo 11 del presente contratto.

## Articolo 3 – CANONE

1. Il canone di locazione è fissato in € \_\_\_\_\_ mensili/annui, oltre l'IVA di legge. Il canone di locazione dovrà essere pagato dalla Condittrice in rate mensili anticipate, entro il 5° giorno di ciascun mese di riferimento, mediante bonifico bancario presso l'Istituto Bancario del Locatore. La Condittrice, a tal proposito, si impegna a dare disposizione di bonifico permanente alla propria banca ed a comunicare al Consorzio ogni eventuale successiva variazione.

2. Se scelta Opzione B: Per i primi sei anni di locazione, il canone annuo sarà incrementato dell'importo di € \_\_\_\_\_ oltre l'IVA di legge, in forza dell'accordo di cui al prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, relativo agli interventi addizionali richiesti dalla Condittrice, da liquidarsi in rate mensili anticipate, entro il 5° giorno di ciascun mese di riferimento, dell'importo di € \_\_\_\_\_, oltre IVA di legge. Qualora la Condittrice eserciti il recesso anticipato nei primi 6 anni, questa si impegna a corrispondere al Consorzio il valore differenziale per la spesa sostenuta relativa agli interventi addizionali richiesti. Diversamente, qualora il recesso avvenga dal 7° anno locatizio, il Consorzio s'impegna a valutare, di concerto con la Condittrice, l'entità della valorizzazione per il relativo riconoscimento.

3. Il canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno di durata contrattuale, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi nei dodici mesi precedenti. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla Legge.

#### **Articolo 4 – DESTINAZIONE DEI LOCALI**

1. I locali devono essere destinati esclusivamente ad uso \_\_\_\_\_. La Condittrice prenderà in consegna l'Immobile, osservando la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel presente contratto (art. 1587 c.c.).

2. È fatto divieto alla Condittrice di mutare tale uso. Il mutamento della destinazione d'uso produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

3. La Condittrice dichiara di possedere tutte le autorizzazioni amministrative necessarie all'uso dell'immobile locato. In mancanza, dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla richiesta delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio della propria attività.

#### **Articolo 5 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI**

1. La Condittrice dichiara di aver visionato i locali e di averli trovati in ottimo stato locativo ed adatti all'uso convenuto, come da verbale di consegna redatto in occasione della consegna dell'Immobile. Dichiara altresì che l'Immobile oggetto del presente contratto risponde alle sue esigenze, essendo adeguato all'esercizio dell'attività di cui all'art. 4 del presente contratto. La Condittrice si impegna a riconsegnarli alla scadenza del contratto, o anche prima in caso di anticipata risoluzione, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, ed eventuali modifiche preventivamente autorizzate, mediante atto scritto, dal Locatore. La Condittrice non ha diritto ad indennità per i miglioramenti e addizioni apportate alla cosa locata ex artt. 1592-1593 c.c.. Dette eventuali modifiche dovranno comunque essere preventivamente autorizzate dal Locatore mediante atto scritto. Restano esclusi dalla predetta disciplina gli interventi addizionali richiesti dalla Condittrice in sede di procedura di assegnazione.

2. Dal momento della consegna dei locali la Condittrice è costituita custode delle cose locate, ed esonera espressamente il Consorzio da ogni responsabilità per danni diretti che possano derivare da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti, collaboratori e di terzi che abbia autorizzato ad entrare ovvero per danni apportati ai beni di proprietà della Condittrice ivi contenuti.

#### **Articolo 6 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

1. Il Locatore, all'atto della stipula del presente atto, fornisce alla Condittrice le informazioni nonché la documentazione prescritta dal D.Lgs n. 192/2005, come modificato dal D.L. n. 63/2013 convertito in L. n. 90/13 e s.m.i., relativo alla prestazione energetica dell'edificio interessato dalla locazione, consegnando all'uopo alla Condittrice l'attestato di prestazione energetica.

2. La Condittrice, dal canto suo, dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni predette unitamente alla documentazione indicata al comma 1 del presente articolo, comprensiva, quest'ultima, dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare concessa in locazione.

#### **Articolo 7 - OBBLIGHI E SPESE A CARICO DELLA CONDUTTRICE**

1. La Condittrice provvede a sue cure e spese alla manutenzione ordinaria, intesa come l'insieme degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli

edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. La manutenzione ordinaria degli impianti dovrà essere eseguita secondo i libretti di uso e manutenzione nonché il piano di manutenzione consegnato dal Locatore. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, si indicano quali spese a suo carico: le spese relative al funzionamento degli impianti ed alla fornitura di acqua, gas, energia elettrica, combustibile, telefono, spurgo pozzi neri e ogni altro servizio necessario allo svolgimento dell'attività esercitata, nonché la manutenzione periodica dei portoni sezionali. Sono a suo carico le spese comuni di natura condominiale, secondo la ripartizione di legge in materia di condominio, per quanto di competenza dello stesso (manutenzioni aree esterne e impianti, servizio a rete, assicurazione fabbricato, amministrazione) e, in mancanza di previsione specifica, secondo le tabelle di suddivisione proposte dall'associazione Confedilizia. La Condottrice provvederà a liquidare direttamente le spese comuni di natura condominiale al Consorzio, nei tempi e nei modi da questo richiesti. Inoltre, sono a suo carico le spese per imposte e tasse afferenti alla gestione dei servizi di cui sopra.

2. I controlli prescritti per gli impianti in dotazione, alle scadenze periodiche prestabilite per legge, e conseguentemente l'aggiornamento delle annotazioni periodiche da riportare nei libretti ove previsto, verranno eseguiti a cura del Consorzio, salvo diversa pattuizione (in sede di stipula del presente atto), con l'ausilio di tecnici specializzati ed abilitati. Ad avvenuto adempimento, il relativo costo dovrà essere rimborsato dalla Condottrice entro 30 giorni dalla richiesta scritta. Resta comunque a carico di quest'ultima ogni altra spesa o intervento concernente gli impianti concessi in uso, che dovranno essere sempre mantenuti nelle condizioni di efficienza richieste dalle norme di settore.

3. Sono a carico della Condottrice le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del c.c. ed, in particolare, gli interventi relativi agli impianti di acqua interni ai locali, ai sanitari, alle serrature e chiavi, telecomandi apertura e chiusura cancelli, ai cardini degli infissi e agli infissi, ai pavimenti e ai rivestimenti, gli interventi relativi al sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e fognarie non comuni così come ogni altra spesa o intervento dipendente da deterioramento prodotto dall'uso.

4. Il Locatore si sostituirà alla Condottrice qualora questa non provveda tempestivamente alle riparazioni e manutenzioni di cui sopra, addebitando il costo delle medesime che dovrà essere rimborsato dalla Condottrice entro 30 giorni dalla richiesta scritta.

5. Il Locatore medesimo potrà far eseguire lavori e riparazioni nell'unità immobiliare, anche non aventi carattere d'urgenza, con un preavviso di almeno 30 giorni, senza corrispondere alla Condottrice alcun indennizzo, ove essa subisca incomodi. Con specifico riferimento agli interventi non urgenti, il Locatore si impegna a garantire l'operatività della Condottrice, affinché sia resa al minimo l'interferenza con l'attività da questa svolta.

6. Quando l'unità immobiliare locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico della Condottrice, questa è tenuta a darne avviso al Locatore ex art. 1577 c.c.; nei casi di riparazioni urgenti o derivanti da cause di forza maggiore e/o da situazioni imprevedibili che potrebbero comportare il danneggiamento dell'immobile e/o dei macchinari ed attrezzature presenti al suo interno, purché per cause non imputabili alla Condottrice o suoi aventi causa, la Condottrice potrà eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al Locatore concordando preventivamente le modalità, la tipologia di intervento ed i relativi costi.

7. Sono a carico della Condottrice, per quanto di propria competenza, le spese e tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. relativi alla sicurezza del lavoro, nonché ogni eventuale futuro

adeguamento dei locali necessario per l'esercizio dell'attività svolta dalla Conduttrice, anche in forza di sopraggiunte norme di legge. L'esecuzione di ogni intervento dovrà, in ogni caso, essere concordata previamente con il Consorzio e, necessariamente riportata, a cura della Conduttrice, negli elaborati progettuali consegnati all'atto di stipula del presente atto per il relativo aggiornamento.

8. La Conduttrice assume a nome proprio e per proprio conto, senza oneri e responsabilità alcuna per il Locatore, tutti gli obblighi derivanti dalla gestione della propria attività, tra l'altro dovrà farsi ufficialmente riconoscere presso i terzi quale unica responsabile della gestione, assumendo in proprio il personale che si renderà a tal uopo necessario.

#### **Articolo 8 – MIGLIORIE ED ADDIZIONI**

1. La Conduttrice non potrà compiere interventi nell'unità immobiliare senza il permesso scritto del Locatore.

2. Il Locatore ha la facoltà, senza l'obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, di ritenere eventuali addizioni e/o migliorie realizzate senza il suo consenso o di richiedere la remissione in pristino dei locali a cura e spese della Conduttrice.

3. La Conduttrice si impegna a concordare con il Locatore una maggiorazione del canone stabilito nell'articolo 3, qualora vengano apportate delle migliorie all'immobile obbligatorie per legge ovvero richieste dalla Conduttrice e accettate dal Locatore.

4. Restano esclusi dalla presente disciplina gli interventi addizionali richiesti dalla Conduttrice in sede di procedura di assegnazione.

#### **Articolo 9 –DEPOSITO CAUZIONALE E COPERTURE ASSICURATIVE**

1. La Conduttrice, all'atto della stipula del presente contratto, presta a favore del Locatore un deposito cauzionale a garanzia della riconsegna dell'Immobile senza danni per un importo massimo pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione, anche mediante polizza assicurativa o fideiussione bancaria. Detto deposito è produttivo di interessi legali che verranno corrisposti alla Conduttrice nei termini di legge. Il deposito non potrà mai essere imputato a canoni di locazione non pagati e sarà reso al termine della locazione alla Conduttrice salvo che, per effetto di danni prodottosi alla cosa locata, il Locatore non eserciti il diritto di ritenzione di tutta o parte della somma, ovvero la Conduttrice autorizzi il Locatore a trattenere la somma ad altro titolo.

2. La Conduttrice prende atto che il Locatore ha già provveduto in proprio alla stipula di una polizza assicurativa All Risks immobili a garanzia dell'intero immobile e dell'impianto fotovoltaico posto in copertura, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa da parte della Compagnia assicuratrice nei confronti dei conduttori, salvo il caso di dolo degli stessi. La Conduttrice provvederà a liquidare direttamente al Consorzio una quota pari al 50% del premio di riferimento, insieme alle spese comuni di natura condominiale (art. 7 del presente contratto), nei tempi e nei modi da questo richiesti. La Conduttrice è comunque tenuta a stipulare una polizza assicurativa, con congruo massimale, che assicuri da un lato i beni presenti all'interno del fabbricato contro i rischi di incendio, furto, perdita totale e parziale e, in ogni caso, per il danneggiamento degli impianti e delle attrezzature, con rinuncia del garante alla rivalsa (salvo dolo) nei confronti del Locatore, e dall'altro il ricorso terzi con un massimale non inferiore ad euro \_\_\_\_\_. La Conduttrice è altresì tenuta a stipulare una polizza RCT e RCO con congruo massimale che garantisca dai rischi derivanti dalla responsabilità civile verso terzi

per l'attività svolta dalla Condittrice nel fabbricato produttivo e dalla responsabilità civile verso i prestatori d'opera per quanto concerne il personale e i collaboratori della Condittrice.

3. Le polizze dovranno rimanere valide ed efficaci dalla consegna dell'immobile fino alla scadenza del contratto di locazione e prevedere la copertura assicurativa anche in caso di colpa grave del contraente, dell'assicurato o del beneficiario, nonché in caso di dolo o colpa grave delle persone del fatto delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge.

#### **Articolo 10 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. La Condittrice non può sublocare l'unità immobiliare locata, in tutto o in parte, e/o cedere il presente contratto senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

#### **Articolo 11 - CASI SPECIFICI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile, il Locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando la Condittrice o chi per essa:

- a) non ottemperi al pagamento del canone o delle spese a suo carico con le modalità previste dal presente contratto;
- b) non presti le garanzie prescritte all'art. 9;
- c) rifiuti o renda inattuabile l'ispezione dell'Immobile;
- d) violi le disposizioni del presente contratto con particolare riferimento alle clausole in materia di sub-locazione e/o cessione del contratto;
- e) adibisca l'Immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione d'uso oggetto del presente contratto;
- f) esegua opere o interventi senza la preventiva autorizzazione del Locatore prevista dal presente contratto;
- g) sia assoggettata a fallimento o ad altra procedura concorsuale o esecutiva che possa incidere sull'adempimento del presente contratto.

#### **Articolo 12 – SPESE CONTRATTUALI**

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di registrazione, sono a completo carico della Condittrice.

#### **Articolo 13 – REGIME FISCALE**

1. Il Locatore dichiara di optare per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto nella misura ordinaria del 22%, a norma dell'art. 10, primo comma, numero 8 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (fabbricato strumentale per natura).

#### **Articolo 14 – ALTRE DISPOSIZIONI**

1. Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, nonché alle vigenti norme in materia di locazione.

2. Il presente atto potrà essere modificato in ogni momento d'intesa tra le parti.

3. A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la Condittrice elegge domicilio nei locali locati presso il polo ARTESANS sito nella zona industriale di Tolmezzo – Via Chiamue n. 55 – e catastalmente individuato al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ del

Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo.

4. Ai fini della vigilanza sull'osservanza delle obbligazioni previste nel presente contratto, il Locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile da soggetti qualificati espressamente incaricati, con preavviso scritto alla Conduttrice di almeno 24 ore. Nei casi di forza maggiore e/o calamità naturali tali da comportare danneggiamento dell'immobile e/o dei macchinari ed attrezzature presenti al suo interno il preavviso potrà essere sostituito da una comunicazione contestuale presso il domicilio eletto di cui al comma 3.

#### Articolo 15 – FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie inerenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le parti, sarà competente, previo il tentativo di conciliazione ex D.Lgs. 04/03/2010 n.28, il Tribunale di Udine.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

LA CONDUTTRICE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

IL LOCATORE

**Consorzio di Sviluppo Economico  
Locale di Tolmezzo**

Danilo Farinelli

APPROVAZIONE SPECIFICA PER ISCRITTO DI CLAUSOLE AI SENSI DELL'ART. 1341 C.C.

La Conduttrice dichiara di approvare specificatamente per iscritto le clausole indicate nel presente contratto e che qui di seguito si riportano:

- articolo 2: Durata;
- articolo 4: Destinazione dei locali;
- articolo 5: Consegna e riconsegna dei locali;
- articolo 7: Obblighi e spese a carico della Conduttrice;
- articolo 9: Deposito cauzionale e coperture assicurative;
- articolo 10: Sublocazione e cessione del contratto;
- articolo 11: Casi specifici di risoluzione del contratto;
- articolo 12: Spese contrattuali;
- articolo 15: Foro competente.

LA CONDUTTRICE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_