

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE
CAPANNONE AD USO PRODUTTIVO
INSEDIAMENTO CONSORTILE RESIDER II**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____
TRA

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Taranto, di seguito denominato Consorzio, codice fiscale e partita IVA _____, in persona del suo legale rappresentante _____, per la carica domiciliato presso la sede dell'Ente

E
_____ in persona del legale rappresentante _____, nato a
..... il - sede _____, P. Iva _____

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il Consorzio ASI concede in locazione per uso produttivo, diverso da quello di abitazione al sig _____ nella sua espressa qualità di legale rappresentante della _____, il capannone sito in zona SS. 172 dei Trulli per Martina Franca – C.da Tacconi. di mq.1800 contrassegnato col numero _____ dell'allegata planimetria che forma parte integrante del presente atto, identificato dai seguenti estremi catastali: Foglio _____, sub _____, particella _____, categoria D/7, rendita catastale € _____
2. il canone di locazione viene stabilito in € **50.400,00 più IVA** annue che il conduttore si impegna a corrispondere nella sede del locatore mediante n° 12 rate mensili anticipate dell'importo di € **4.200,00 più IVA** la prima versata alla sottoscrizione del presente atto
3. Applicandosi la delibera del C.d.A. del Consorzio n. 39/13 si ha:
 - a. per il primo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 40.320,00 da versare in rate mensili di € 3.360,00 oltre I.V.A. (€. 3.160,00 oltre I.V.A. con la eventuale decurtazione di €. 200,00 per non completo utilizzo degli uffici se disposto dal C.d.A. dell'Ente). La prima rata deve essere versata alla sottoscrizione del presente atto.
 - b. per il secondo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 43.680,00 da versare in rate mensili di €. 3.640,00 oltre I.V.A (€. 3.440,00 oltre I.V.A. con la eventuale decurtazione di €. 200,00 per non completo utilizzo degli uffici se disposto dal C.d.A. dell'Ente).
 - c. per il terzo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 47.040,00 da versare in rate mensili di €. 3.920,00 oltre I.V.A (€. 3.720,00 oltre I.V.A. con la eventuale decurtazione di €. 200,00 per non completo utilizzo degli uffici se disposto dal C.d.A. dell'Ente).
4. Resta inteso che dal quarto anno e per gli anni successivi il costo del capannone andrà a regime, applicandosi gli art 2
5. Il canone di locazione sarà rivalutato annualmente secondo gli indici ISTAT a far data dal **01.01.2015**
6. Il conduttore si obbliga a sopportare le spese relative agli oneri accessori quali il servizio di pulizia, la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, ed alla fornitura di eventuali altri servizi comuni .
7. Il pagamento degli oneri accessori avverrà direttamente al condominio del complesso "Resider" con il versamento allo stesso a titolo di acconto, al momento della sottoscrizione del presente contratto, della somma di € **2.582,63** mediante assegno bancario.
8. Il pagamento del canone e degli altri oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o da eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.
9. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad una mensilità del canone, costituisce motivo di recesso per il locatore.
10. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal _____ e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti invierà all'altra almeno 12 mesi prima della predetta scadenza comunicazione con raccomandata di recesso.
11. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente con preavviso da inoltrarsi a mezzo raccomandata almeno 12 mesi prima.

12. Il conduttore dovrà attenersi al tipo di attività dichiarato in sede di richiesta di ammissione alla locazione.
13. In caso di modifica di attività o di perdita dei requisiti e delle condizioni dichiarate nella domanda, dovrà darne immediata comunicazione con raccomandata. Il locatore si riserva la facoltà di valutare la compatibilità dei nuovi requisiti e/o delle condizioni con quelle che hanno condotto all'assegnazione dell'immobile ed in caso di esito negativo dell'istruttoria il locatore ha diritto di risolvere il contratto previa comunicazione con raccomandata senza riconoscimento di indennità o danno da parte dell'impresa.
14. E' fatto espresso divieto al locatore di sublocare o comodare in tutto o in parte la cosa locata o di cedere ad altri il suo contratto, pena la risoluzione di diritto, salva la preventiva autorizzazione rilasciata dal Consorzio.
15. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, di averli trovati, come realmente sono, in ottimo stato locativo esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, e di aver verificato il regolare funzionamento degli impianti.
16. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso del locatore. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.
17. Il conduttore, quale custode della cosa locata, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da atto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi, esonera altresì il locatore dei danni causati per sua colpa o negligenza dall'uso del bene locato e dai suoi impianti.
18. Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del contratto, anche se non allegati, il bando di locazione, il disciplinare per l'assegnazione in locazione, il regolamento per l'uso dei rustici e dei servizi comuni, dei quali ha preso visione e che accetta.
19. L'infrazione delle norme del regolamento se contestate almeno tre volte al conduttore darà diritto a richiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore.
20. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.
21. Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi da persone e cose, in perfetto stato, tinteggiati a nuovo sia le pareti che i serramenti, vetri intatti, servizi e relative apparecchiature sanitarie dovranno essere consegnati in perfetto stato di conservazione e funzionamento.
22. A tutti gli effetti del presente contratto, ai fini della competenza giudiziaria il conduttore elegge domicilio nei locali a lui affidati;
23. Tutte le spese del presente contratto e delle sue rinnovazioni eventuali, nonché quelle di bollo, quietanze ecc... sono a carico del conduttore;
24. Il conduttore a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali presta fideiussione Assicurativa senza beneficio della preventiva escussione n. _____ con _____ per l'importo di € _____ pari a 12 mensilità, per la durata di anni La garanzia è elemento essenziale del contratto.
25. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
26. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Si approvano espressamente agli artt.1341 e ss. c.c. gli art.1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24.25.26

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE