

SOCIETA' DEGLI INTERPORTI SICILIANI S.P.A.

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' DEGLI

INTERPORTI SICILIANI S.P.A.

L'anno 2018 (duemiladiciotto) il giorno ____ (____) del mese di

_____, in Catania, _____ presso _____

tra:

• l'avv. Rosario Torrisi Rigano, C.F. _____ che interviene

nel presente atto in nome e per conto della Società degli interporti Sici-

liani S.p.A. con sede in Catania in Via Ottava Strada n. 29 - Zona Indu-

striale - Catania, P.IVA 03205100872, nella sua qualità di Amministratore

Unico, domiciliato per la carica presso la sede della Società degli Inter-

porti Siciliani S.p.A. (d'ora in poi **"Locatore"** o **"Amministrazione"**)

e

• l'impresa _____ con sede _____

P.IVA e/o CF _____, rappresentata dal Signor

_____ (CF _____) nato a

_____ il _____ e residente a _____, nella quali-

tà di _____ dell'impresa _____, (d'ora

in poi **"conduttore"**);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione alla determina di aggiudicazione n. _____ del _____

esecutiva ai termini di legge, la Società degli Interporti Siciliani S.p.A.,

	nella sua qualità di proprietario, concede in locazione all'Impresa	
	_____ , che accetta, il/i locale/i denominato/i	
	_____ , situato/i all'interno del Polo Logistico	
	dell'Interporto di Catania, Via Ottava Strada n. 101, identificato/i al	
	N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 47 part. 615 sub.7 Cat. E01, di cui	
	alla planimetria allegata al presente atto che ne costituisce parte inte-	
	grante e sostanziale, destinato/i ad attività di magazzino.	
	Tutti i lavori necessari per la sistemazione ed adattamento dei locali ed	
	adeguamento degli impianti, niente escluso, ritenuti necessari per la futura	
	attività prevista sono a carico esclusivo del conduttore.	
	ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE	
	La locazione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione	
	del presente atto e può essere rinnovata alla scadenza sempre per anni 6	
	(sei).	
	Il locatore può recedere in qualsiasi momento dal contratto per motivi di	
	preminente interesse pubblico, previo avviso al conduttore da comunicarsi	
	almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto.	
	Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi mo-	
	mento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi al loca-	
	tore con lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata.	
	ART. 3 - USO SANZIONI ED ONERI	
	L'immobile/i viene/vengono concesso/i per essere adibito a	
	_____.	
	Il conduttore si impegna ad utilizzarlo/i in modo da garantire l'uso cui	
	è/sono destinato/i.	

	La Società degli Interporti Siciliani S.p.A. si riserva il diritto esclusivo	
	di utilizzo del lastrico solare degli immobili oggetto di locazione per l'e-	
	ventuale installazione di un impianto fotovoltaico, senza che il Conduttore	
	possa avanzare in merito alcuna obiezione, pretesa e/o richiesta di inden-	
	nizzo.	
	È vietato al conduttore di sub -locare o comunque cedere, in tutto o in par-	
	te e sotto qualunque forma, ad altri l'immobile/i locato/i o destinarlo/i ad	
	uso diverso da quello per il quale viene/vengono concesso/i in locazione.	
	L'inosservanza di quanto previsto nel presente articolo produrrà la risolu-	
	zione del rapporto contrattuale ipso iure.	
	ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE	
	Il canone di locazione annuo è stabilito nella misura di € *****	
	più IVA, giusta offerta formulata per la partecipazione alla gara, da corri-	
	spondersi in rate trimestrali anticipate entro i primi 10 giorni del trime-	
	stre, pari ad € ***** più IVA ciascuna.	
	La prima rata dovrà essere versata alla data di sottoscrizione del presente	
	contratto.	
	Il pagamento di ciascuna rata del canone dovrà essere effettuato tramite bo-	
	nifico bancario intestato a Società degli Interporti Siciliani S.p.A. -	
	Banca _____, Cod. IBAN _____,	
	causale Canone di Locazione _____.	
	Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone ol-	
	tre il termine sopra indicato e non potrà far valere alcuna azione od ecce-	
	zione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.	

In caso di ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata, decorreranno gli interessi moratori.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione contrattuale.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente ed automaticamente senza bisogno di richiesta alcuna, secondo le variazioni degli indici ISTAT pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale; in particolare l'adeguamento ISTAT va calcolato in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Al canone di locazione dovranno aggiungersi, altresì, le spese condominiali derivanti dalle utenze e dalla manutenzione degli impianti esterni comuni (viabilità, illuminazione esterna, smaltimento acque bianche e nere, rimozione dei rifiuti, vigilanza, giardinaggio, pulizia, ecc.), secondo il regolamento per la ripartizione delle spese allegato (Al1.***).

ART. 5 - CAUZIONE

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contrattuali contenuti nel presente contratto, il conduttore consegna al locatore, in sede di stipula del presente atto, una garanzia fideiussoria per ogni lotto, pari a tre trimestralità del corrispettivo offerto, mediante polizza fidejussoria n° _____ del _____ rilasciata da _____

Tale cauzione è prestata a garanzia del corretto adempimento di tutte le obbligazioni del contratto di locazione, ivi comprese quelle relative al paga-

	mento dei canoni e degli oneri accessori, al risarcimento dei danni derivan-	
	ti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni previste, salva comunque	
	la risarcibilità del maggior danno verso il locatario.	
	La garanzia fideiussoria ha validità per l'intera durata della locazione	
	(sei anni), ogni eccezione esclusa, e prevede:	
	- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore	
	principale;	
	- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;	
	- l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta	
	scritta del locatore.	
	Il conduttore potrà essere obbligato a reintegrare la garanzia fideiussoria	
	di cui il locatore avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante	
	l'esecuzione del contratto. Resta salvo per il locatore l'esperimento di o-	
	gni altra azione nel caso in cui la garanzia fideiussoria risultasse insuf-	
	ficiente.	
	La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la	
	definizione di tutte le ragioni di debito e credito, oltre che di eventuali	
	altre pendenze.	
	ART. 6. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE	
	Il conduttore si obbliga a conformarsi a tutte le leggi e regolamenti in vi-	
	gore che disciplinano l'uso dell'immobile oggetto del presente contratto e	
	delle specifiche come sopra descritte.	
	Il Conduttore dichiara di prendere in locazione l'immobile/i oggetto del	
	presente contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si	

	trova/trovano, con accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta, ritenendolo/i idoneo/i all'uso convenuto.	
	E' fatto obbligo al conduttore di non alterare l'attuale struttura dell'immobile/i, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.	
	Il conduttore si impegna ad eseguire a propria cura e spese i lavori di riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, di allacciamento utenze, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi potranno essere effettuati a cura e spese del locatario, previa autorizzazione dell'Amministrazione, senza che il conduttore possa vantare alcun indennizzo da parte del Locatore durante o a termine del rapporto contrattuale.	
	Il Conduttore prende atto che l'immobile/i non è/sono dotato/i di servizio telefonico, mentre è/sono predisposto/i per l'installazione dello stesso, attivazione che è onere del Conduttore.	
	Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza che il/i bene/i locato/i non è/sono dotato/i di allaccio alla fornitura diretta di acqua potabile, ma è/sono alimentato/i attraverso serbatoi idrici di acqua potabile esterni (centrali tecnologiche idriche) da rifornirsi con autobotte.	
	L'immobile/i è/sono completo/i di opere edili e impiantistiche: quadri elettrici, impianto di allarme antincendio, impianto rilevazione fumi, sistema EVAC e fan coil collegati a pompe di calore multi split. Saranno a totale carico del conduttore le spese per le utenze elettriche, telefoniche e idriche in ragione del proprio effettivo consumo.	
	Sono, altresì, a carico del Conduttore:	

	- tutti gli obblighi e gli oneri finanziari relativi alle richieste e	
	l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'esercizio delle attività che si andranno a svolgere all'interno del/i magazzino/i;	
	- l'installazione delle utenze;	
	- la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'immobile/i;	
	- il 50% dell'imposta di bollo e delle spese di registrazione del contratto di locazione;	
	- le spese condominiali derivanti dalle utenze e dalla manutenzione degli impianti esterni comuni (viabilità, illuminazione esterna, smaltimento acque bianche e nere, rimozione dei rifiuti, vigilanza, giardinaggio, pulizia, ecc.), secondo il regolamento per la ripartizione delle spese allegato (All. ***).	
	Il conduttore si obbliga ad attenersi al pieno rispetto della normativa vigente sulle misure di prevenzione antimafia, nonché ad ottemperare a tutti gli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 e s.m. ed integrazioni.	
	Il conduttore inoltre è obbligato a garantire l'adempimento di tutti gli ulteriori obblighi derivanti dal "Patto d'Integrità" di cui all'art. 1 comma 17 della Legge 190/2012, secondo il modello reso e sottoscritto dal conduttore allegato al presente atto (All. ***).	
	ART. 7 - MANUTENZIONE E ADEGUAMENTI	
	Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile/i locato/i in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere,	

per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di

manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straor-

dinaria saranno a carico della parte locatrice.

Eventuali lavori di adeguamento alla normativa vigente o eventualmente so-

pravvenuta sono a carico del conduttore, che solleva con il presente atto il

locatore da qualsiasi onere e/o responsabilità derivante dalla mancata ese-

cuzione degli interventi necessari.

ART. 8 - MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono locati nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento

che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del

bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Società degli Interpor-

ti Siciliani S.p.A., e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice;

quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere

oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o

addizioni apportate.

ART. 9 - RICONSEGNA DEI LOCALI

I beni immobili vengono consegnati al conduttore nello stato di piena fun-

zionalità e buona conservazione e manutenzione e, comunque, perfettamente

idonei agli scopi inerenti la locazione. Alla scadenza del contratto di lo-

cazione l'immobile/i in questione dovrà/dovranno essere restituito/i nelle

condizioni di conservazione e manutenzione attuali, quali risultanti da ap-

posito verbale redatto in contraddittorio ed allegato al presente contratto

(All. ***), salvo l'ordinario deterioramento. All'atto della restituzione

verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, idoneo verbale di riconse-

gna.

ART. 10 - MANLEVA

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il conduttore si obbliga ad osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiale pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari e senza previa autorizzazione del Locatore, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte.

ART. 11 - POLIZZE ASSICURATIVE

Il conduttore ha stipulato le seguenti apposite polizze:

- una polizza _____ a favore della Società degli interporti Siciliani S.p.A. per la responsabilità civile, per il rischio locativo, a copertura dei danni materiali subiti dall'immobile/i in affitto, dei danni causati da fattori esterni, dei danni causati dallo stesso affittuario, comprensivo del ricorso terzi, n. _____ con la _____ agenzia a _____ per un valore massimale di € _____, con esclusione di franchigia;

- polizza _____ a garanzia dei danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività del conduttore: RCT/RCO e RC inquinamento-responsabilità civile verso terzi, n _____ con la _____ agenzia _____ per un valore massimale di _____

	€ _____ per ogni sinistro, che comprende anche i rischi per i	
	danni cagionati a terzi da persone incaricate dal Conduuttore (dipendenti e	
	non dipendenti) commessi in relazione alla guida di veicoli, effettuazione	
	di operazioni di trasporto, consegna e prelievo e rifornimento di merci e	
	materiali, le operazioni di carico e scarico e in generale l'esercizio del/i	
	magazzino/i, danni a veicoli di terzi, danni cagionati da inquinamento acci-	
	dentale.	
	Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per	
	tutta la durata della locazione, pena la risoluzione del contratto.	
	ART. 12 - DIRITTO DI ACCESSO	
	L'Amministrazione, attraverso i propri uffici interni, ha diritto di accesso	
	all'immobile/i in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle	
	norme di legge vigenti e del presente contratto.	
	ART. 13. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	
	Il contratto può essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi	
	contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del	
	conduttore per danni cagionati all'immobile/i locato/i, non eliminati dal	
	conduttore, anche a seguito di diffide formali ad adempiere.	
	Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:	
	- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o ti-	
	tolari della medesima e/o della società e soci cessionari	
	dell'azienda;	
	- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone	
	di locazione;	

- la sublocazione o comunque la cessione, in tutto o in parte e sotto qualunque forma, ad altri dell'immobile/i locato/i;

- la diversa destinazione dell'immobile/i locato/i ad uso diverso da quello per il quale viene/vengono concesso/i in locazione;

- violazione degli obblighi derivanti dal Patto d'Integrità di cui all'art. 6;

- l'inadempimento delle obbligazioni di cui agli artt. _____;

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al conduttore tramite raccomandata a/r o Posta Elettronica Certificata e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna dell'immobile/i. La risoluzione comporterà, in ogni caso, l'incameramento, di diritto, della cauzione di cui all'art. 5. Non spetterà al conduttore in caso di risoluzione del contratto alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese.

ART. 14 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

ART. 15 - RINVIO AD ALTRE NORME

Per quanto non previsto dal presente atto, le parti richiamano la normativa vigente in quanto applicabile.

ART.16 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente al presente rapporto il foro competente sarà quello di Catania.

ART. 17 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Con riferimento alla normativa sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili. A tale scopo il conduttore dichiara di autorizzare la Società degli Interporti Siciliani SpA al trattamento dei dati personali per tutta la durata contrattuale ai sensi del GDPR (Regolamento UE 2016/679) e del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" così come modificato dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101 "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)";

Per il Locatore

Il Conduttore

Si approvano specificatamente, ai sensi dell'art. 1341 2° comma, c.c. i seguenti articoli:
