

ALLEGATO B SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO MAGAZZINO ISMETT

La Società con sede legale in - C.F. – rappresentata da _____, nato a _____ il _____ residente in _____ via _____ in seguito denominato “locatore”. da una parte e l’Istituto ISMETT s.r.l., Codice Fiscale n. 04544550827, rappresentata dal dott. Angelo Luca-Direttore generale di ISMETT - munito dei necessari poteri, domiciliato per la carica ed a tutti gli effetti di legge ai fini del presente contratto in via _____, Legale Rappresentante dell’Istituto stesso, in seguito denominato “conduttore”. dall’altra parte.

Premesso che: La Società _____ è proprietaria dello stabile sito in via _____, scale _____ censito alla partita catastale n. _____ del _____ sezione di _____ - Foglio _____ - mappale _____, categoria _____ classe _____, che lo stesso è dotato di tutte le certificazioni di legge che lo rendono idoneo per l’uso. Al riguardo, il locatore ha consegnato al locatario ISMETT copia delle approvazioni, licenze, concessioni, permessi e nulla-osta delle competenti Autorità, prescritti per l’uso cui il locale è destinato, sollevando, comunque, per quanto possa occorrere, l’Istituto da qualsiasi responsabilità per fatti riconducibili ad omissioni in materia.

2 Premesso infine che le parti hanno raggiunto l’accordo su ogni condizione e modalità del costituendo rapporto, in data _____, presso gli uffici della Direzione _____ – via _____ addivengono alla sottoscrizione del contratto come segue:

Art. 1 – La narrativa che precede è parte integrante del contratto.

Art. 2 – La Società _____ concede in locazione ad ISMETT l’immobile individuato e descritto come in premessa.

Art. 3 – L’immobile è destinato a sede del magazzino ISMETT per l’espletamento diretto ed indiretto dei fini istituzionali, in conformità di legge o di provvedimenti amministrativi di attuazione, e per l’efficacia in questi considerata.

Art. 4 – La Società _____ garantisce libera, piena e assoluta godibilità del suddetto immobile.

Art. 5 – In deroga alle norme di cui alla legge 392/1978, la durata della locazione, d’accordo fra le parti, è determinata in anni 3 (tre), a decorrere dal _____ al _____. Le parti hanno la facoltà, alla scadenza, di procedere alla rinegoziazione del contratto di anno in anno per un massimo di 2 (due) anni, agli stessi patti e condizioni. Tale facoltà potrà essere esercitata mediante richiesta inviata da una delle parti all’altra a mezzo raccomandata o PEC, almeno sei (6) mesi prima della scadenza.

Art. 6 – La Società _____ riconosce all’ISMETT la facoltà unilaterale di recesso anticipato, senza l’obbligo di indennizzo e di corrispettivo, trascorsi 2 (due) anni dalla stipula del presente contratto di locazione. La facoltà di recesso è esercitata con preavviso di 6 (sei) mesi dalla data in cui il recesso avrà effetto, da comunicare con lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

Art. 7 – Il canone di locazione viene determinato di comune accordo nella misura di € _____ annui, con l’aggiornamento annuale secondo le modalità stabilite dall’art. n. 32 della Legge n. 392/78 nel testo modificato dall’art. 1 – comma 9 – sexies della Legge 118/1985. Detto canone sarà

dal conduttore pagato in 4 (quattro) rate trimestrali 3 posticipate di € _____ alla Società _____ nei primi 20 (venti) giorni successivi a ciascuna scadenza trimestrale. Al canone annuo di locazione sopra indicato si applica la riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3 comma 6 del Decreto-Legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135.

Art. 8 – Saranno a carico del conduttore le spese relative alla conduzione ordinaria dell'immobile, saranno a carico del locatore le spese relative alle opere di manutenzione straordinaria. L'onere dei premi per le polizze di assicurazione sarà a carico del locatore che assicurerà l'immobile locato contro i danni da incendio e R.C. verso terzi. Il conduttore assicurerà i propri impianti, attrezzature contro i rischi da incendio e R.C. verso terzi ed ogni altro rischio connesso o derivante dall'uso delle unità locate.

Art. 9 – Il locatore autorizza sin d'ora il conduttore, per quanto di sua competenza, ad affiggere in qualunque punto all'interno della proprietà locata targhe, insegne, sigle, marche e scritte pubblicitarie di ogni genere e tipo, anche luminose, sia volanti che stabili, anche in senso perpendicolare ai muri maestri, senza richiedere alcun consenso, salvo le eventuali autorizzazioni amministrative, i diritti di terzi.

Art. 10 – E' vietato, senza autorizzazione scritta del locatore, fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti. A tal fine il locatore si impegna ad autorizzare lavori interni di adattamento dei locali all'uso pattuito e di sottoscrivere la richiesta di licenza amministrativa necessaria al riguardo.

Art. 11 – Il conduttore è direttamente responsabile presso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o da altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 12 – Sono a carico del conduttore le opere di manutenzione e riparazione nei casi e limiti previsti dagli artt. 1576 e 1609 c.c.; il locatore ha facoltà di sostituirsi al conduttore qualora questi non provveda tempestivamente. Il conduttore è obbligato, pena il risarcimento dei danni, a far visitare i locali al locatore in qualsiasi momento questi lo richieda al fine di constatarne la regolarità dell'uso; è altresì obbligato a far visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in fitto, ogni giorno dalle ore 15.00 alle ore 17.00, nell'ultimo semestre di locazione.

Art. 13 – Il locatore esonera a fine locazione il conduttore da qualsiasi opera di ripristino, riassetto, trasformazione o verniciatura dei locali e degli infissi in genere.

Art. 14 – Il locatore non risponde dei danni diretti ed indiretti causati al conduttore da scassi, furti, ed in genere procurati da terzi.

Art. 15 – Qualsiasi modifica o patto aggiunto al presente contratto non può spiegare efficacia se non risulta da atto scritto.

Art. 16 – Le spese ed imposte e tasse relative al presente atto, comprese quelle di registro, sono a carico delle parti contraenti in misura uguale e cioè per il 50% del loro importo a carico di ciascuna di esse, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 392/78. Il conduttore si impegna a rimborsare a prima richiesta il 50% dell'importo delle imposte e tasse relative al presente atto previa esibizione delle relative quietanze di pagamento.

Art. 17 – Per qualunque vertenza che potesse insorgere dalla interpretazione od esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto, le parti convengono la competenza per territorio della

Pretura e del Tribunale di Palermo. Per tutto quant'altro qui non espressamente previsto e disciplinato le parti si riportano alle vigenti norme di Legge, ai regolamenti ed altri usi vigenti.

Il Conduttore

Il Locatore

Firma

Firma