Riunione Consiglio di Amministrazione del 29.01.2019 **Deliberazione n° 12**

Membri intervenuti:			Presenti	Assenti
Luca	Argiolas	Presidente	X	
Sandro	Atzori	Consigliere	X	
Francesco	Chia	Consigliere	X	
Collegio dei Revisori:				
Antonio	Serreli	Presidente	X	
Francesca	Nocera	Componente	X	
Alessandro	Pirino	Componente	X	

Segretario: Giuseppe Laruffa

OGGETTO

CONCESSIONE LOCAZIONE PORZIONE IMMOBILE CONSORTILE DENOMINATO "FASCIO DI PRESA E CONSEGNA CARRI FERROVIARI" - AZIENDA ECOKW SRL

RELAZIONE

Premesso che l'azienda ECOKW Srl in data 22.01.2019 ha presentato la nota assunta agli atti del Consorzio al prot. 247, contenente la richiesta di un locale funzionale alla propria attività di produzione di forni e caldaie, inceneritori e altri impianti ad alta tecnologia, corredata da visura camerale;

Considerato che a seguito di verifica congiunta preliminare con il Geom. Ivana Pusceddu dell'Ufficio Tecnico Consortile, il titolare della citata azienda ha preso visione dell'immobile consortile attualmente disponibile facente parte del "Fascio di presa e consegna carri ferroviari" del Raccordo ferroviario consortile, ritenendolo adeguato alla proprie necessità aziendali;

Visto lo schema di contratto predisposto dagli uffici;

Tutto ciò esposto il Presidente chiede ai consiglieri di volersi esprimere in merito.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- **Uditi** il Presidente e i Consiglieri;
- **Visti** gli atti e i documenti citati in relazione;
- **Considerato** che non si registrano osservazioni da parte del Collegio dei Revisori dei Conti;
- **Unanime**

DELIBERA

1) di cedere in locazione all'azienda ECOKW Srl la porzione di immobile consortile denominato "Fascio di presa e consegna carri ferroviari", alle condizioni previste nello schema di contratto di locazione, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

2) di autorizzare il Presidente alla sottoscrizione del contratto di locazione, secondo lo schema di cui al punto 1) che precede;

3) di riferire le somme previste in entrata sul cap. 3.08.01.0 "Affitti di immobili industriali" del bilancio di previsione in corso.

IL PRESIDENTE
(Luca Argiolas)

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
(Giuseppe Laruffa)

VISTO DEL DIRETTORE PROPONENTE	*Il Direttore*
Favorevole	

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	*Il Responsabile del Procedimento*
Favorevole	

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE	*Il Responsabile della Ragioneria*
Favorevole	

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Consortile in data 19 MAR. 2019
e vi rimarrà affissa per 30 giorni consecutivi - (art. 32 c. 2 Statuto Consortile)

L'INCARICATO DELLA SEGRETERIA
Franca Piras

Allegato alla DCA n° 12 del 29.01.2019

SCHEMA DI
CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladiciannove, il giorno ____ del mese di _____ i sottoscritti:
- Dott. Luca Argiolas, nato a Carbonia il giorno 19/03/1986, domiciliato per la carica in Villacidro, Località "Su Filixi" S.P. 61 Km 4, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del:

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE MEDIO CAMPIDANO-VILLACIDRO con sede in Villacidro Località "Su Filixi" S.P. 4.9 Km 4, codice fiscale 00205980923, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri spettantigli ai sensi di legge, del vigente statuto sociale nonché in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del predetto Consorzio adottata in data _____ recante il numero _____;
- Sig. Vinci Pier Paolo, nato a Oristano il 29.06.1968 Codice fiscale VNCPPL68H29G113E Domiciliato in Busachi (OR) Via Brigata Sassari n. 169 CAP 09082, nella sua qualità di Amministratore Unico e Rappresentante dell'azienda:

ECOKW Srl, con sede legale in ORISTANO (OR) Vico Brancaleone Doria 2 CAP 09170 Studio Dott. Mannea Indirizzo PEC ecokw@pec.it Numero REA OR - 140460 Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese 01229450950,

CONVENGONO E STIPULANO

Articolo 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro, più brevemente indicato "locatore", cede in locazione all'azienda ECOKW Srl, indicata come "conduttore", che accetta, una porzione dell'immobile consortile prospiciente la strada A facente parte del "Fascio di presa e consegna carri ferroviari" del Raccordo ferroviario consortile, costituito dal capannone avente una superficie coperta di circa 282 mq e un corpo uffici e servizi della superficie coperta di circa 176 mq, censito al NCEU al F° 103 Particella 944 R.C. 24.258,00 Cat. E/1, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A", da destinare a opificio per la produzione di forni e caldaie, inceneritori e altri impianti ad alta tecnologia.

Detta locazione non pregiudica in alcun modo la facoltà del Consorzio di utilizzare la copertura -esclusa espressamente dal presente contratto- dell'immobile locato così come identificato al precedente comma, per qualunque finalità, che non implichi alcun ostacolo o impedimento al regolare svolgimento dell'attività in essere come descritta nel comma che precede, ivi compresa la realizzazione di impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Articolo 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Su richiesta del conduttore da inoltrarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto, la locazione potrà essere prorogata per altro periodo equivalente a quello iniziale, od inferiore, a giudizio

insindacabile del locatore, che comunque non potrà essere minore di anni 5 (cinque). Qualora, allo scadere del contratto o conseguentemente a richiesta del conduttore di disdetta anticipata, a norma del successivo articolo 3, si verifichi la ritardata restituzione, in tutto o parzialmente, da parte del conduttore dei beni oggetto della presente locazione, derivante da qualsiasi causa, il conduttore, per tutto il periodo che deterrà il possesso dei detti beni oltre il termine Contrattuale, dovrà corrispondere un'indennità di occupazione pari all'importo del canone di locazione annuo complessivamente dovuto, misurata in rapporto di dodicesimi per i mesi di detenzione o frazione di questi superiore a 15 giorni. Detta indennità, come in precedenza determinata, sarà maggiorata del 50% (cinquanta per cento) per i periodi di occupazione sino a mesi 3 (tre) e maggiorata del 100% (cento per cento) per i restanti mesi 3 (tre).
Qualora l'occupazione si protragga oltre mesi 6 (sei), l'indennità per i mesi eccedenti i primi sei sarà maggiorata del 200% (duecento per cento).
È sempre fatto salvo il diritto del locatore di adire in propria tutela alla richiesta per la restituzione dei beni oggetto della locazione e la reimmissione in possesso. La data di rilascio dei beni oggetto della locazione, con contestuale restituzione delle chiavi sarà accertata unicamente, esclusa qualsiasi altra formalità, mediante apposito verbale di immissione in possesso del locatore e constatazione sullo stato di manutenzione degli immobili. Alla scadenza del contratto gli immobili saranno consegnati al locatore in normale stato di manutenzione, libero da persone e/o cose.

Articolo 3 - CESSAZIONE ANTICIPATA

Ai sensi dell'art. 27, comma 7°, della legge 392/1978, dopo il primo triennio di efficacia del presente contratto, il conduttore avrà facoltà di recedere in qualsiasi momento, previo avviso al locatore con lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della data del rilascio.

Articolo 4 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene stabilito in € 458,00 (quattrocentocinquantottomila/00) mensili più I.V.A., con la precisazione che i rinnovi, da disporsi conseguentemente all'adozione di apposito provvedimento del Consiglio di Amministrazione, sono subordinati alla rideterminazione del canone, oltre gli aggiornamenti ISTAT di cui all'art. 9.
Detto canone dovrà essere versato in rate bimestrali anticipate entro i primi dieci giorni di ogni bimestre.
Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% del tasso inflativo delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.
Sono a carico del conduttore le spese relative ai servizi di fornitura dell'acqua potabile e industriale nonché di raccolta e depurazione degli scarichi fognari.

Articolo 5 - RITARDI NEI PAGAMENTI DEL CANONE DI LOCAZIONE

Qualora per qualsiasi motivo debba risultare che il canone di locazione non sia accreditato nei termini indicati nel precedente articolo 4, il locatore procederà con l'emissione della fattura successiva alla richiesta del pagamento degli interessi dovuti nella misura di legge.

Articolo 6 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE - RISOLUZIONE

La violazione da parte del conduttore delle obbligazioni assunte con il presente contratto ed in particolare il mancato rispetto dei termini di pagamento del canone per oltre 3 (tre) mensilità e degli oneri accessori o l'uso dell'infrastruttura in difformità dalle buone regole dell'arte, determinerà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, salvo il disposto dell'art.55 della legge n. 392 del 1978 in quanto applicabile, fermo restando il versamento di quanto dovuto a titolo di canone di locazione, interessi di mora, spese e danni.

Articolo 7 - DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

Il conduttore dichiara di aver preso accurata ed approfondita visione degli immobili oggetto del presente contratto e dunque dichiara che l'accertata mancanza di alcune opere di finitura, fra cui anche la recinzione dell'area esterna oggetto del presente contratto, sono ininfluenti al fine dell'utilizzo al quale lo stesso il conduttore intende destinarlo. Dichiara inoltre di averne accertato le condizioni di costruzione, manutenzione e d'uso, riconoscendone l'ottimo stato e ciò anche in rapporto all'uso per il quale è concessa la locazione. Pertanto il conduttore dichiara che niente ha da rilevare per cui i beni oggetto della locazione vengono ad esso consegnati ed accettati, senza riserva alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, precisandosi sin d'ora la rinuncia a sollevare qualsiasi contestazione sia in ordine alla suddetta idoneità sia per quanto concerne la concessione da parte delle autorità competenti di licenze, autorizzazioni ecc. in relazione al convenuto uso degli immobili. Sarà a cura e carico del conduttore, previo consenso scritto del locatore, l'esecuzione di opere, adattamenti o quant'altro eventualmente prescritto dalle stesse autorità, previo ottenimento dei permessi o concessioni, se necessari.

Il conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le opportune informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene locato, di cui ne riceve copia.
Eventuali opere aggiuntive, che dovessero essere eseguite per esigenze del conduttore, non saranno riconosciute come migliorie, restando l'obbligo di questo di provvedere alla cessazione del contratto al ripristino originario.
Il posizionamento della recinzione dell'area esterna locata potrà essere concordata col Consorzio, fermo restando che il conduttore si obbliga in ogni circostanza a garantire l'accesso al personale del Consorzio, con qualunque mezzo, alle parti non oggetto del presente contratto di locazione, mediante la consegna delle chiavi del cancello carrabile e del relativo telecomando, pena la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.
Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevando la spesa dal deposito cauzionale, che in tal caso dovrà essere integrato nella sua interezza unitamente al pagamento del canone successivo alla data di comunicazione.
La mancata ricostituzione della cauzione configura inadempienza contrattuale.

Articolo 8 – UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile viene concesso per lo svolgimento dell'attività di produzione di forni e caldaie, inceneritori e altri impianti ad alta tecnologia.
La destinazione d'uso di cui al comma precedente non potrà essere modificata senza formale autorizzazione del Consorzio.
Non saranno ammesse interruzioni dell'attività, comunque accertate, superiori a un mese continuativo e/o a sei mesi complessivi nell'arco dell'anno, pena la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Articolo 9 - ONERI DI MANUTENZIONE

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri per l'esecuzione degli interventi di manutenzione necessari alla conservazione degli immobili oggetto della locazione, compatibilmente con lo stato d'uso.
Qualora il conduttore non provveda ad eseguire gli interventi di manutenzione necessari, vi provvederà il locatore, prelevando la spesa dal deposito cauzionale, che in tal caso dovrà essere integrato nella sua interezza iniziale, unitamente al canone successivo alla data di comunicazione.

Articolo 10 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di quanto sin qui stabilito ed a titolo di cauzione per la mancata corresponsione dei canoni di locazione, il conduttore ha costituito un deposito dell'importo di € 1.374,00 (milletrecentosettantaquattro/00), tramite bonifico bancario sul conto presso Banco di Sardegna Spa, avente Cod. IBAN: IT17I 01015 44041 000070498146.
La cauzione sarà svincolata e restituita al termine del rapporto di locazione, al momento della riconsegna dell'infrastruttura, a condizione che sia stata rilevata l'inesistenza di morosità, danni e che siano state eseguite le riparazioni poste a carico del conduttore.

Articolo 11 - GARANZIE ASSICURATIVE

Gli immobili sono assicurati dal conduttore contro il rischio locativo e per danno a seguito di incendio e/o scoppio. Tale assicurazione prevede la rinunzia al diritto di surrogazione (ex art.1916 c.c.) verso il conduttore. In conseguenza dei rischi connessi con l'uso degli immobili, il conduttore si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicurazione, polizza per il rischio di perdita parziale o totale degli immobili per qualsiasi causa comunque connessa con l'attività svolta, anche se provocata da dipendenti o da soggetti di cui deve rispondere il conduttore. La polizza dovrà coprire l'intero costo di costruzione degli immobili e dovrà essere a beneficio diretto del locatore. A tal scopo il conduttore consegna la polizza assicurativa n° _____ in data _____, della società _____, con un massimale garantito pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00).
In caso di variazione del contratto assicurativo il conduttore dovrà trasmettere al locatore la nuova polizza in vigore nel termine massimo di giorni 10 dalla data di sottoscrizione del nuovo contratto assicurativo, il quale non dovrà prevedere condizioni diverse, e dunque neanche massimali inferiori, a quelle originariamente previste.

Articolo 12 - CUSTODIA DEI BENI

Il conduttore è costituito custode degli immobili ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti da fatto doloso, omissioni o colpa di propri dipendenti o di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi negli immobili per umidità, invasione od infiltrazioni d'acqua non prontamente segnalate al locatore.

Articolo 13 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

È fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare l'infrastruttura pena la rescissione automatica del presente contratto e l'applicazione di una penale pari ad €. 2.000,00 (duemila/00).
Il conduttore comunicherà tempestivamente al locatore eventuali modificazioni degli assetti societari.

Articolo 14 - ADEGUAMENTI E RIPARAZIONI

Le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 codice civile ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva degli immobili sono a carico del conduttore. Eventuali opere di adeguamento delle strutture e degli impianti alle norme di legge attuali e future in materia sanitaria, di prevenzione, sicurezza e antincendio che si rendessero necessarie per l'esercizio dell'attività aziendale negli immobili, saranno a carico del conduttore.

È riservata al locatore la facoltà di visitare durante il corso della locazione gli immobili ed eseguirvi, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere, senza obbligo di compenso anche se le opere perdurassero oltre venti giorni e non avessero carattere di urgenza.

E' fatto inoltre divieto di esecuzione di lavori di qualsiasi tipo, senza la preventiva autorizzazione del locatore. Sui lavori eseguiti senza autorizzazione, oltre l'obbligo del conduttore al ripristino dello stato originale, il locatore applicherà una penale pari ad €. 5.000,00 (cinquemila/00) per mancato rispetto delle norme contrattuali avvalendosi, inoltre, della facoltà dell'esecuzione dei lavori di ripristino a carico dello stesso conduttore.

Qualora il conduttore ottenga l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di suo interesse, resta obbligato a propria cura e spese al ripristino del precedente stato dell'infrastruttura entro i termini definiti dalla stessa autorizzazione. Nel caso non venisse richiesto il ripristino, le opere eseguite non daranno diritto al riconoscimento di rimborsi di qualsiasi natura in quanto non riconducibili a migliorie, ma ad interventi connessi con le esigenze del conduttore.

Articolo 15 - PERMESSI E LICENZE

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri relativi alla richiesta di permessi o licenze, di nulla-osta prevenzione incendi e quanto altro occorrente per l'agibilità, per la stipula di contratti idrici - fognari, elettrici, telefonici, nonché dei relativi canoni.

Articolo 16 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia tra le parti relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.

Articolo 17 – MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 18 - NORMA DI RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si rimettono alle norme di legge, del Codice Civile, nonché alle consuetudini locali.

Articolo 19 – ONERI STIPULA

Tutti gli oneri relativi al presente contratto, compresi bolli, registrazioni, proroghe, risoluzioni, eventuali trascrizioni e onorari notarili, faranno capo esclusivamente al conduttore. Detti adempimenti potranno essere curati ed effettuati dal locatore, con oneri a totale carico del conduttore.

Articolo 20 - RISOLUZIONE

La violazione da parte del conduttore delle obbligazioni assunte con il presente contratto ed in particolare il mancato rispetto dei termini di pagamento del canone per oltre 3 (tre) mensilità e degli oneri accessori o l'uso dell'infrastruttura in difformità dalle buone regole dell'arte, determinerà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, salvo il disposto dell'art.55 della legge n, 392 del 1978 in quanto applicabile, fermo restando il versamento di quanto dovuto a titolo di canone di locazione, interessi di mora, spese e danni.

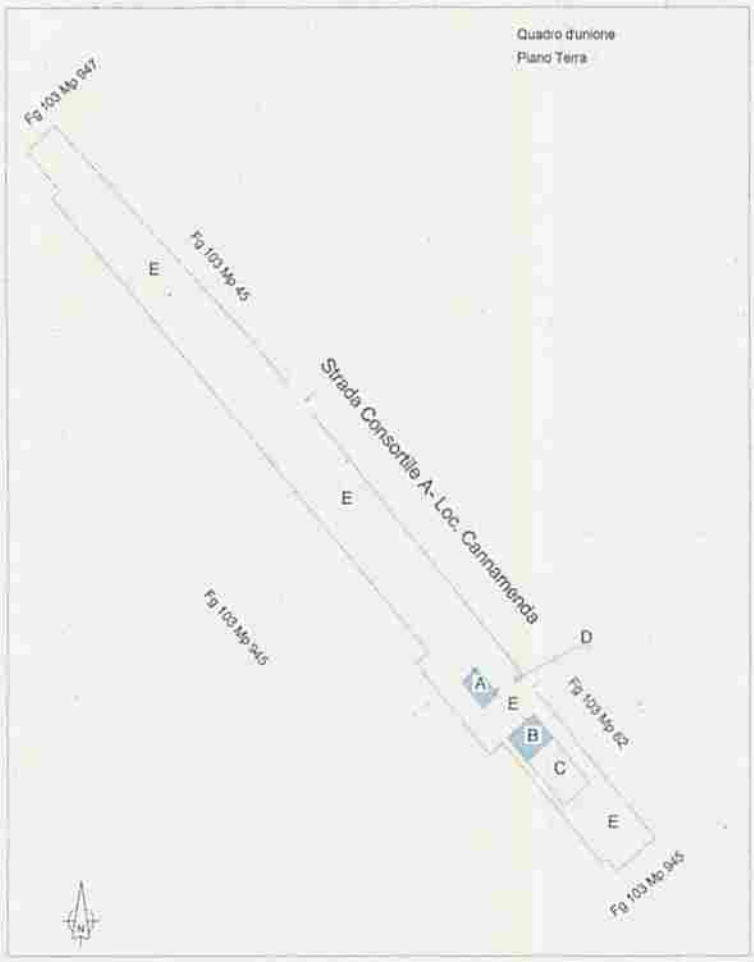
Letto, approvato e sottoscritto Villacidro, _____ _____ 2019

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
(Dott. Avv. Luca Argiolas)	(Sig. Gian Paolo Vinci)
_____	_____

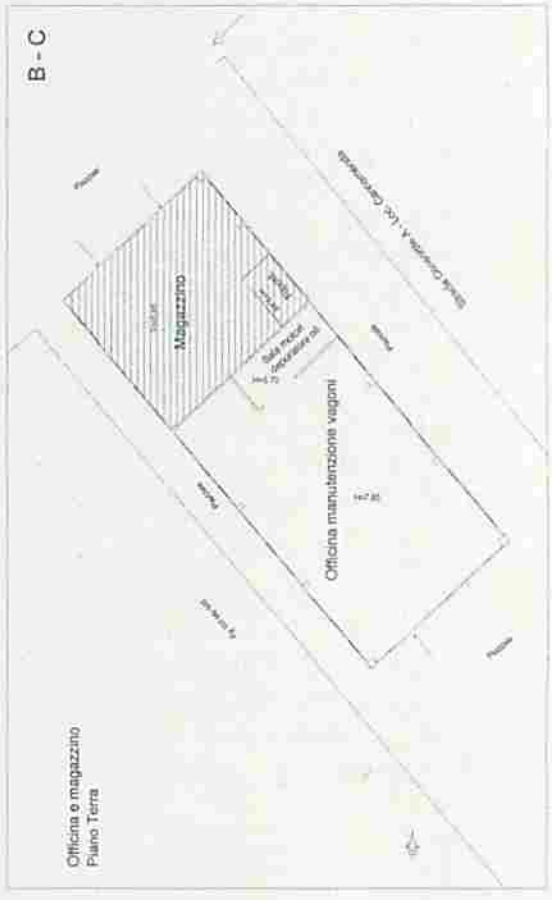
Agli effetti dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile il conduttore dichiara espressamente di aver letto e di approvare le clausole contenute nell'Art. 1 (oggetto della locazione), Art. 2 (durata della locazione), Art. 4 (canone di locazione), Art. 6 (obblighi del conduttore-risoluzione), Art. 7 (dichiarazione di conoscenza), Art. 8 (utilizzazione degli immobili), Art. 10 (deposito cauzionale), Art. 11 (garanzie assicurative), Art. 12 (custodia dei beni), Art. 14 (adeguamenti e riparazioni), Art. 16 (foro competente), Art. 18 (norma di rinvio), Art. 19 (oneri stipula), del presente contratto senza riserva alcuna non avendo nulla da eccepire, essendo il contenuto condiviso e corrispondente alla volontà negoziale delle parti.

IL CONDUTTORE
(Sig. Gian Paolo Vinci)

_____


Quadro d'unione
Piano Terra
Fg 103 Mp 647
Fg 103 Mp 45
E
Strada Consortile A- Loc. Cannarmenda
E
Fg 103 Mp 945
D
A
E
B
C
Fg 103 Mp 62
E
Fg 103 Mp 945
N

A
Piazzale
Veranda
Piazzale
Sala mensa
Ufficio
Dis
Disimpegno
Ripostiglio
Bagno
Ufficio
Dis
sala attesa
bagno
Veranda
Archivio
Piazzale
Ufficio
Piazzale
Ufficio
Piano Terra


B - C
Strada Consortile A- Loc. Cannarmenda
Magazzino
Officina manutenzione vagoni
Officina e magazzino
Piano Terra