

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE

AD USO DIVERSO DA ABITATIVO

ai sensi degli artt. 27- 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e nel rispetto del D.Lgs. 36/2023

- (Codice dei Contratti Pubblici)

TRA

Il CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE MEDIO CAMPIDANO - VILLACIDRO, con sede legale in Villacidro S.P. 61 Km 4 , codice fiscale e partita IVA 00205980923, in persona del suo legale rappresentante pro tempore Dott. Enrico Caboni, di seguito denominato "**LOCATORE**", che interviene;

E

La SOCIETÀ [Denominazione Sociale], con sede legale in [Indirizzo], codice fiscale e partita IVA [Numero], iscritta al Registro delle Imprese di [Luogo], in persona del suo legale rappresentante pro tempore [Nome e Cognome], di seguito denominata "**CONDUTTORE**";

(il Locatore e il Conduttore sono di seguito denominate congiuntamente le "**Parti**" e ciascuna anche una "**Parte**")

PREMESSO CHE

- a. Il LOCATORE è proprietario del Complesso immobiliare sito in Villacidro Zona Industriale Loc. Cannamenda Strada B, della superficie complessiva di circa 24 Ha, costituito da Area Amministrativa, comprendente la portineria, gli uffici e relativi accessori, la mensa, gli spogliatoi coi servizi igienici, ubicata come interfaccia con la Z.I. e Area Produttiva, comprendente i reparti di sanificazione e bonifica, smontaggio, sabbiatura e verniciatura, assemblaggio, saldatura, allestimento carrozze, falegnameria, collaudi come individuato e identificato nella planimetria qui acclusa sub Allegato A e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro come segue:

Foglio 110 del NCEU del Comune di Villacidro:

- Mappale 1291, Subalterno 1, Categoria D/7, Rendita catastale € 343.622,00 (piena proprietà Locatore ex Keller Elettromeccanica S.p.A.);

- Mappale 1291, Subalterno 5, Categoria D/1, Rendita catastale € 79.530,00 (in parte proprietà piena Locatore ex Keller Elettromeccanica S.p.A., copertura proprietà nuda, gravata da proprietà superficiaria in capo a terzi);

- Mappale 1291, Subalterno 6, Categoria D/1, Rendita catastale € 34,00 (in parte proprietà piena Locatore ex Keller Elettromeccanica S.p.A., copertura proprietà nuda, gravata da proprietà superficiaria in capo a terzi);

- Mappale 212, Subalterno 1, Categoria D/1, Rendita catastale € 94,00 (piena proprietà Locatore ex Keller Elettromeccanica S.p.A.).

L' area pertinente e di sedime, per complessivi 241.999 mq, è censita al NCT al Foglio 110 come: - Mappale 1291 - Ente Urbano - 234.911 mq;

- Mappale 1624 - Ente Urbano - 7.088 mq.

A solo titolo informativo si precisa che sono adiacenti alle predette aree **e non fanno parte integrante** del Complesso industriale e del processo produttivo altri due corpi di fabbrica intestati alla Fin-Eco Leasing S.p.A. e suoi aventi causa, così individuati nel N.C.E.U. del Comune di Villacidro alla Sezione A, Foglio 10:

- Mappale 1291, Subalterno 3, Categoria D/7, Rendita catastale € 45.804,00

- Mappale 1291, Subalterno 4, Categoria D/7, Rendita catastale € 7.722,00

Si precisa che sulle porzioni di alcuni immobili facenti parte del Complesso Immobiliare identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al F. 110 Mappale 1291 Subalterno 5 e Mappale 1291 Subalterno 6, insiste -in forza di contratto stipulato in data 11.05.2010 a rogito Dott. Alberto Guidi notaio in Milano rep. 53891 racc. 10958, nel quale è subentrato il Consorzio Industriale a seguito di acquisizione come da Atto ricognitivo di Diritto di Superficie e Servitù del 18/12/2019 rep. 32.676 a rogito Dr.ssa Paola Ghiglieri reg. a Cagliari, 27.12.2019, n. 14.267 Serie 1T - un diritto di superficie su lastrico solare di alcuni fabbricati e costituzione di servitù di elettrodotto e passaggio su alcune aree di pertinenza in favore della società Enfinity Montessori s.r.l., proprietaria dei pannelli solari ivi installati per la durata di anni 21 e pertanto efficace sino al 10.05.2031 ("Porzioni in Diritto di Superficie");

- b. Il Complesso Immobiliare è oggetto di programmi di riqualificazione, reindustrializzazione e valorizzazione finanziati con fondi pubblici regionali, statali e/o europei, finalizzati alla ripresa produttiva e all'insediamento di attività industriali nel territorio del Medio Campidano. Il LOCATORE è beneficiario quale soggetto attuatore di tali finanziamenti e, in quanto soggetto pubblico, è tenuto al rispetto dei principi di trasparenza, tracciabilità, correttezza amministrativa, evidenza pubblica e prevenzione della corruzione;
- c. Il presente contratto è stato preceduto da avviso pubblico del Consorzio, in conformità al D. Lgs. 36/2023, che garantisce la selezione ad evidenza pubblica del conduttore;
- d. Il CONDUTTORE ha manifestato interesse a condurre in locazione il suddetto Complesso Immobiliare per l'esercizio della propria attività industriale;
- e. Le Parti intendono disciplinare la locazione nel rispetto delle finalità pubbliche di sviluppo economico e territoriale e delle norme vigenti.

con il presente contratto di locazione (il "Contratto"), le Parti intendono disciplinare il rapporto locativo alle condizioni di seguito specificate;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto della locazione

Il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, il Complesso Immobiliare descritto nelle premesse e nell'Allegato A ad eccezione delle Porzioni in Diritto di Superficie; pertanto, laddove a seguire nel presente contratto si citerà il Complesso Immobiliare, sarà da intendersi lo stesso escluse le Porzioni in Diritto di Superficie.

Il presente contratto è soggetto alle norme di legge sulle locazioni e sulle concessioni di beni pubblici.

Art. 2 - Durata

Il presente Contratto ha durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile. Al solo fine di poter espletare le attività relative all'iter autorizzativo per la realizzazione del progetto imprenditoriale proposto, il Titolo di disponibilità del sito - comprendente anche la facoltà di svolgere i necessari rilievi e sopralluoghi - viene dato da oggi ai soli fini amministrativi e autorizzativi.

La materiale detenzione è subordinata alla sottoscrizione del verbale di consegna di cui al primo cpv. del presente articolo, che dovrà avvenire entro 300 giorni naturali e consecutivi, prorogabili con espresso provvedimento del Consiglio di Amministrazione sulla base di specifica istanza motivata connessa coi tempi di ottenimento delle necessarie autorizzazioni all'avvio delle attività di cui al successivo art. 3, pena la inefficacia della presente scrittura.

Non è ammessa la rinnovazione tacita. Alla scadenza del presente Contratto potrà essere sottoscritto un nuovo contratto di locazione ai medesimi termini e condizioni previo accordo scritto tra le Parti. La durata è autorizzata con deliberazione dell'organo competente del Consorzio n. _____ del _____.

Art. 3 - Lavori

Le Parti riconoscono che il Complesso Immobiliare necessita di rilevanti interventi di riqualificazione al fine di renderlo idoneo allo svolgimento, da parte del Conduttore, della propria attività industriale.

A tal fine, le Parti convengono che il Conduttore eseguirà, a propria cura e spese, nel Complesso Immobiliare, le opere di cui al progetto di massima già trasmesso dal Conduttore al Locatore (le "Opere di Riqualificazione").

Per Opere di Riqualificazione si intendono tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, revamping, adeguamento impiantistico, nonché le attività di bonifica ambientale e di messa in sicurezza dei luoghi, necessarie per ottenere le autorizzazioni, i nulla osta, i

permessi e in generale tutti i titoli abilitativi amministrativi richiesti per l'esercizio dell'impianto e per l'utilizzo conforme dell'immobile da parte del Conduttore, il tutto a cura, rischio e spese esclusive del Conduttore. Il Locatore si impegna, ove necessario, a rilasciare al Conduttore le deleghe, le procure e ogni altra autorizzazione utile o richiesta dalla normativa vigente per consentire al Conduttore di presentare le istanze, ottenere i titoli abilitativi e realizzare le Opere di Riqualficazione.

L'ottenimento dell'agibilità, anche parziale, delle porzioni del Complesso Immobiliare oggetto delle diverse Fasi dei Lavori di Riqualficazione, costituisce onere esclusivo del Conduttore, che vi provvederà a propria cura, rischio e spese, con l'obbligo di espletare tutte le procedure amministrative e tecniche necessarie per il rilascio dei relativi titoli da parte delle competenti Autorità.

Gli interventi di Riqualficazione saranno eseguiti in tre distinte fasi temporali ed in particolare:

Prima Fase: avente ad oggetto l'esecuzione degli interventi di Riqualficazione su una superficie del Complesso Immobiliare pari a mq___ (la "**Prima Fase**");

Seconda Fase: avente ad oggetto l'esecuzione degli interventi di Riqualficazione su una superficie del Complesso Immobiliare pari a mq___ (la "**Seconda Fase**");

Terza Fase: avente ad oggetto l'esecuzione degli interventi di Riqualficazione su una superficie del Complesso Immobiliare pari a mq___ (la "**Terza Fase**");

Le suddette Fasi saranno realizzate in conformità al cronoprogramma tecnico e finanziario allegato sotto la lettera "___" (il "**Cronoprogramma**"), predisposto in coerenza con il Piano di Impresa dettagliato presentato dal Conduttore in sede di partecipazione alla manifestazione di interesse richiamata nelle premesse del presente contratto.

Pertanto, il CONDUTTORE dichiara di non avere nulla da rilevare, per cui i beni oggetto della locazione gli verranno consegnati ed accettati, senza formulare riserve di sorta in ordine allo stato di fatto e di diritto dei beni, rinunciando sin d'ora a sollevare qualsiasi contestazione in merito alla loro idoneità o all'ottenimento di titoli, permessi, licenze o autorizzazioni relativi all'uso convenuto.

Il CONDUTTORE garantisce la tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010) e consentirà ogni controllo o ispezione da parte del LOCATORE, degli enti finanziatori o di autorità competenti. Le opere non amovibili, ivi inclusi gli impianti tecnologici, resteranno acquisite gratuitamente alla proprietà del LOCATORE alla cessazione del rapporto, senza diritto a senza che ciò comporti per il Conduttore alcun diritto a indennizzo o rimborso.

Art. 4 - Canone

Il canone annuo di locazione è pari ad euro _____ (oltre IVA, se dovuta), come determinato all'esito della procedura di manifestazione di interesse e approvato dal Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano.

- a) a partire dalla data odierna e sino alla data del verbale di consegna e/o, comunque, sino al rilascio da parte delle competenti Autorità dei permessi necessari alla realizzazione della Prima Fase dei Lavori di Riqualificazione, non sarà dovuto alcun canone di locazione da parte del Conduttore;
- b) a partire dalla data di rilascio dell'agibilità della porzione del Complesso Immobiliare oggetto dei Lavori di Riqualificazione Prima Fase, e sino al rilascio dell'agibilità della porzione oggetto dei Lavori di Seconda Fase, sarà dovuto, pro rata temporis, un canone annuo pari ad Euro _____ (oltre IVA, se dovuta);
- c) a partire dalla data di rilascio dell'agibilità della porzione del Complesso Immobiliare oggetto dei Lavori di Riqualificazione Seconda Fase, e sino al rilascio dell'agibilità della porzione oggetto dei Lavori di Terza Fase, sarà dovuto, pro rata temporis, un canone annuo pari ad Euro _____ (oltre IVA, se dovuta);
- d) a partire dalla data di rilascio da parte delle competenti Autorità dell'agibilità relativa alla porzione del Complesso Immobiliare oggetto dei Lavori di Riqualificazione Terza Fase, sarà dovuto il canone annuo a regime pari ad Euro _____ (oltre IVA, se dovuta).

Il canone, nelle varie fasi sopra indicate e a regime, sarà corrisposto in rate mensili posticipate di pari importo, da versarsi entro il giorno ___ di ciascun mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che il Locatore comunicherà per iscritto al Conduttore.

A decorrere dal [secondo] anno successivo al rilascio dell'agibilità di cui al punto (d), il canone di locazione sarà soggetto a rivalutazione annuale sulla base della variazione, in aumento, dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), nella misura del 75% della variazione percentuale accertata rispetto all'anno precedente.

Art. 5 - Uso del Complesso Immobiliare

Il Conduttore si impegna a utilizzare il Complesso Immobiliare esclusivamente per le attività industriali e produttive dichiarate nella manifestazione di interesse, coerenti con la vocazione ferroviaria e meccanica del sito, anche per il tramite di società controllate o collegate.

L'utilizzo delle singole porzioni sarà subordinato al rilascio delle relative agibilità, il cui ottenimento costituisce onere esclusivo del Conduttore.

Il Conduttore dovrà rispettare tutte le disposizioni normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di sicurezza sul lavoro e di prevenzione incendi, nella misura in cui siano di sua competenza e connesse all'attività svolta. Il Conduttore è tenuto a garantire il mantenimento in efficienza degli impianti e a non alterare la destinazione d'uso senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore. Non saranno ammesse interruzioni dell'attività superiori a ___ mesi continuativi e/o ___ mesi complessivi nell'arco dell'anno; il verificarsi di tali circostanze costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Art. 6 – Cauzione

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto ivi compreso l'eventuale risarcimento per danni agli immobili e per la mancata corresponsione dei canoni di locazione, il Conduttore, prima della sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile, costituirà un deposito cauzionale dell'importo di € _____, mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria del Consorzio.

La cauzione sarà svincolata e restituita senza interessi alla scadenza o cessazione, per qualsiasi causa, del presente contratto, al momento della riconsegna dell'infrastruttura, previa verifica dell'assenza di morosità, danni o inadempimenti contrattuali.

Art. 7 – Assicurazioni

Il Conduttore è tenuto a stipulare, con primaria compagnia di assicurazione, un'idonea polizza contro i rischi di incendio, scoppio e perdita, anche parziale, degli immobili, nonché per i rischi derivanti da incendio, esplosione o altri eventi connessi all'attività produttiva svolta dal Conduttore, con un massimale garantito non inferiore a € 6.850.462,00 (euro sei milioni ottocentocinquanta mila quattrocentosessantadue/00), a beneficio diretto del Locatore e con rinuncia al diritto di surrogazione di cui all'art. 1916 c.c.

La polizza dovrà essere consegnata al Locatore prima della consegna dell'immobile.

In caso di rinnovo o variazione della polizza, il Conduttore dovrà trasmettere la nuova documentazione entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione, garantendo che le condizioni non siano peggiorative né i massimali inferiori rispetto a quelli originari.

Art. 8- Manutenzione

Il CONDUTTORE si impegna a mantenere il Complesso Immobiliare in buono stato di conservazione, provvedendo a tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie, assumendosi integralmente gli obblighi di cui all'art. 1576 c.c. anche in relazione agli interventi straordinari, in quanto coerenti con la natura industriale dell'immobile. Il presente contratto tiene altresì conto, anche sotto il profilo del suo equilibrio economico-finanziario, della sussistenza di finanziamenti e contributi in capo al Consorzio, di natura regionale, ministeriale ed europea, finalizzati alla riqualificazione, alla reindustrializzazione e alla valorizzazione del sito ex Keller. Tali risorse potranno concorrere al miglioramento complessivo delle infrastrutture e degli impianti, in un'ottica di collaborazione istituzionale e di sviluppo sostenibile del territorio. Il Conduttore si impegna a non intraprendere attività che possano ostacolare o compromettere la corretta esecuzione e rendicontazione dei finanziamenti pubblici di cui beneficia il Locatore.

Art. 9 - Divieto di sublocazione e cessione

Il CONDUTTORE non potrà, in assenza di previo consenso scritto del LOCATORE, sublocare, in tutto o in parte, né concedere in comodato il Complesso Immobiliare, né cedere a terzi il presente contratto, se non con autorizzazione espressa del LOCATORE da disporsi mediante apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Fanno eccezione alla presente clausola gli atti di sublocazione, comodato o cessione stipulati in favore di società controllanti, controllate e/o collegate al CONDUTTORE, ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile, i quali si intendono sin d'ora espressamente autorizzati.

Sono, altresì, da considerarsi espressamente autorizzate le sublocazioni parziali di porzioni del Complesso Immobiliare finalizzate all'esecuzione di specifiche lavorazioni particolari o attività funzionalmente connesse all'attività principale del CONDUTTORE.

Resta in capo al CONDUTTORE l'obbligo di informare tempestivamente e per iscritto il LOCATORE in merito alla presenza, nell'ambito del Complesso Immobiliare, di soggetti economici diversi dal CONDUTTORE stesso che svolgano qualsivoglia attività produttiva o di servizio, anche se in forza di rapporti autorizzati ai sensi del presente articolo.

Resta in ogni caso inteso che il Conduttore rimane pienamente responsabile nei confronti del Locatore per ogni obbligazione derivante dal presente contratto anche in presenza di sublocazioni o cessioni autorizzate.

Art. 10- Recesso

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto, in qualsiasi momento e per qualsivoglia ragione purché decorso almeno un (1) anno dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna, con un preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi. La comunicazione di recesso dovrà essere effettuata a mezzo posta elettronica certificata o raccomandata a/r.

Art.11 - Clausola risolutiva espressa

Il Locatore avrà facoltà di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., in caso di mancato pagamento del canone per un periodo superiore a sei (6) mensilità consecutive. In ogni altro caso di grave inadempimento, ivi inclusa la violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010) o dei vincoli derivanti da finanziamenti pubblici, il Locatore potrà procedere ai sensi dell'art. 1454 c.c., previa diffida ad adempiere entro venti (20) giorni dal ricevimento della stessa.

Art. 12 - Impegno del LOCATORE in caso di alienazione del Complesso Immobiliare

Il Locatore si impegna, in caso di avvio di una procedura pubblica diretta alla vendita del Complesso Immobiliare, a inserire nel relativo avviso o bando una clausola di prelazione in favore del Conduttore, da esercitarsi alle condizioni e con le modalità previste dall'articolo 38 della Legge 27

luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni.

Le Parti convengono che, ove espressamente previsto nei documenti della procedura di vendita, qualora il Conduttore risulti aggiudicatario e proceda al relativo acquisto, i canoni di locazione corrisposti in forza del presente contratto fino alla data di stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà saranno imputati in acconto sul prezzo di acquisto del Complesso Immobiliare.

Art. 13 - Modifiche e migliorie

Il Locatore autorizza espressamente il Conduttore a eseguire le Opere di Riqualificazione e di Ristrutturazione, nonché, nel corso della locazione, ad apportare modifiche e migliorie al Complesso Immobiliare, previa comunicazione scritta al Locatore con allegazione del relativo progetto tecnico-descrittivo. Tali interventi potranno essere eseguiti a condizione che non compromettano la stabilità, la struttura o la sicurezza del Complesso Immobiliare e non ne modifichino la destinazione d'uso convenuta, né arrechino pregiudizio alle parti comuni o agli impianti generali del complesso.

Il Conduttore potrà altresì eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di ristrutturazione, manutenzione, installazione e adeguamento impiantistico, nonché l'installazione dei macchinari e delle attrezzature necessarie per garantire la piena funzionalità e operatività del Complesso Immobiliare in relazione all'attività esercitata.

Alla scadenza o cessazione, per qualsiasi motivo, del presente contratto, il Locatore rinuncia espressamente alla facoltà di richiedere la rimessione in pristino, con conseguente acquisizione a titolo gratuito delle migliorie e delle opere eseguite, salvo che queste ultime risultino in contrasto con la normativa vigente, siano state realizzate in difformità dalle autorizzazioni o senza la preventiva comunicazione al Locatore.

Art. 14 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Le Parti danno atto che il Complesso Immobiliare, attualmente in fase di totale ristrutturazione e privo di impianti di climatizzazione e riscaldamento funzionanti, non consente allo stato la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e del D.M. 26 giugno 2015.

Poiché le opere di riqualificazione e gli impianti saranno eseguiti a cura e spese del Conduttore, l'obbligo di redazione e consegna dell'A.P.E. graverà su quest'ultimo al termine dei lavori, qualora previsto dalla normativa vigente.

Art. 15 - Dichiarazioni e garanzie del Locatore

Il Locatore dichiara e garantisce, per quanto di propria conoscenza e competenza, al Conduttore quanto segue:

- che gli immobili oggetto di locazione sono di sua piena ed esclusiva proprietà, liberi da

iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, vincoli, privilegi, ipoteche, pesi o diritti di terzi;

- fatta eccezione per il diritto reale di superficie gravante sulle Porzioni in Diritto di Superficie, non sussistono servitù passive, apparenti o non apparenti, né atti d'obbligo, vincoli o oneri, anche di carattere urbanistico, edilizio o ambientale, che possano pregiudicare l'utilizzo del Complesso Immobiliare secondo la destinazione convenuta;
- il Complesso Immobiliare è libero da persone e da cose;
- il Complesso Immobiliare risulta conforme alle vigenti norme urbanistiche, edilizie, statiche e sismiche, per quanto di competenza del Locatore;
- non sussistono contenziosi, procedimenti amministrativi o giudiziari, né pendenti né minacciati, di qualsiasi natura e davanti a qualsivoglia autorità, relativi al Complesso Immobiliare, né sono stati emessi provvedimenti o atti (quali sentenze, decreti, ordinanze, ordini o ingiunzioni) che possano pregiudicare la titolarità, la libertà da gravami o la destinazione d'uso del Complesso Immobiliare.

Salvi i rimedi di legge, il Locatore si impegna a tenere indenne e manlevato il Conduttore da qualsiasi danno, perdita o costo che dovesse derivare da violazioni, inesattezze o inesistenza delle dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo, nei limiti consentiti dalla legge.

Art. 16 - Disposizioni finali

Qualsiasi modifica, integrazione o deroga al presente Contratto dovrà risultare da atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti, a pena di nullità.

Qualora una o più disposizioni del presente Contratto dovessero risultare o divenire nulle, invalide o inefficaci ai sensi della normativa applicabile, tale invalidità o inefficacia non pregiudicherà la validità e l'efficacia delle restanti disposizioni, che continueranno a rimanere pienamente vincolanti tra le Parti. In tal caso, le Parti si impegnano a negoziare in buona fede la sostituzione della disposizione nulla o inefficace con altra clausola idonea a conseguire, per quanto possibile, il medesimo effetto economico e giuridico perseguito originariamente.

Il presente Contratto annulla e sostituisce ogni precedente accordo, intesa o convenzione, scritta o verbale, intercorsa tra le Parti in relazione al medesimo oggetto.

Salvo quanto diversamente previsto nel presente Contratto, la mera tolleranza da parte di una delle Parti, anche se reiterata nel tempo, di comportamenti dell'altra Parte contrari alle disposizioni contrattuali, non potrà essere interpretata come rinuncia ai relativi diritti o facoltà, né precluderà l'esercizio degli stessi in qualsiasi momento successivo.

17 - Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione ai sensi del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto a

mezzo PEC ai seguenti recapiti, nei quali le Parti eleggono il proprio domicilio ai fini del presente contratto:

se al Conduttore:

[●]

Via [●] n. [●]

[●] - [●]

All'attenzione di [●]

PEC: [●]

se al Locatore

[●]

Via [●], n. [●]

[●] - [●]

All'attenzione di [●]

PEC: [●]

Le Parti potranno in qualsiasi momento indicare un diverso indirizzo, informando l'altra Parte per iscritto con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni.

18 - Oneri fiscali e registrazione

Il Locatore esercita l'opzione per l'imposizione IVA al presente contratto, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. 633/1972 e successive modifiche e integrazioni.

L'imposta di registro, nonché le spese, i diritti e gli oneri connessi alla registrazione ed alla trascrizione del presente contratto, saranno a carico del Locatore.

Le Parti danno atto che il presente contratto sarà registrato ai sensi di legge.

19 - Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni della legge n. 392/1978, del Codice Civile e comunque alle norme vigenti.

Art. 20 - Foro competente

Per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto, le parti eleggono quale foro esclusivo il Tribunale di Cagliari.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo, Data

IL LOCATORE

[Nome e Cognome] - [Carica]

IL CONDUTTORE

[Nome e Cognome] - [Carica]