



IMPIANTO DI VALORIZZAZIONE SOA PER LA
PRODUZIONE DI BIOLIBRIDO ENERGETICO
IN COMUNE DI VILLACIDRO

Allegato

Il Proponente:



Sede Amministrativa: Viale Diaz, n°103 - 09125 CAGLIARI

Il Progettista:



A.R.T. Studio Ambiente Risorse Territorio s.r.l.

Via Ragazzi del '99 n°5 - 10090 BUTTIGLIERA ALTA (TO)

Giugno 2018

Comunicazione mail

Rif.: prot. n. 3596 del 05.12.2017 e n. 462 del 30.01.2017

Prot. n° 1279

Villacidro, li 23 MAR. 2018

Spett.le RIVERSO Srl
Via San Tommaso D'Aquino n. 18
09134 CAGLIARI
riverso@legalmail.it; info@riversosrl.it

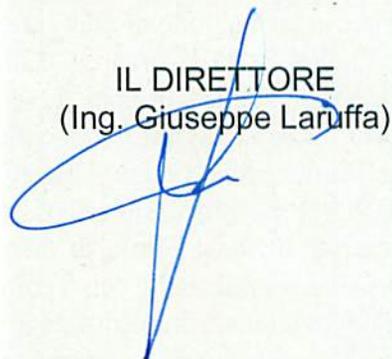
OGGETTO: CONCESSIONE IMPEGNO DI LOCAZIONE A CONSEGNA DIFFERITA IN FAVORE DELL'AZIENDA RIVERSO SRL. Comunicazioni.

In riscontro alle note a riferimento si comunica che con provvedimento n° 25 del 06.03.2018 il Consiglio di Amministrazione ha disposto quanto segue:

1. di approvare l'allegata proposta di schema di contratto predisposto dagli Uffici che recepisce parzialmente le modifiche richieste da Codesta azienda con nota prot. 462 del 30.01.2017, e di sottoporla per la definitiva condivisione finalizzata alla definizione dell'intesa preliminare richiesta dalla medesima azienda con la nota assunta agli atti del Consorzio al prot. 3596 del 05.12.2017;
2. di impegnarsi a sottoscrivere la proposta di cui al punto 1., entro la data del 31.03.2018, previa formale accettazione di Codesta azienda.

In attesa delle Vostre determinazioni circa la condivisione della proposta di cui trattasi, è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

IL DIRETTORE
(Ing. Giuseppe Laruffa)



Allegati: c.s.



Allegato "A"

**PROPOSTA DI SCHEMA DI
CONTRATTO DI LOCAZIONE A CONSEGNA DIFFERITA**

L'anno duemila _____, il giorno ____ del mese di _____ i sottoscritti:

- _____, nato a _____ in data _____, 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 Direttore del:

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE MEDIO CAMPIDANO-VILLACIDRO con sede in Villacidro Località "Su Filixi" S.P. 61 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 _____;

- Ing. Raffaele Garau, nato a _____ il _____, domiciliato per l'Ufficio presso la sede legale, nella sua qualità di Amministratore Unico dell'azienda:

RIVERSO Srl, con sede legale nella Via Sonnino n° 28, 09125, Cagliari, Partita IVA _____

CONVENGONO E STIPULANO

Articolo 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro, più brevemente indicato "locatore", cede in locazione con consegna differita alla RIVERSO Srl, indicata come "conduttore", che accetta, l'immobile consortile denominato Deposito Merci ubicato nel Comparto D2 sub-comparto 3 angolo strada C2-strada B, costituito da capannone, avente una superficie coperta di circa 4.140 mq con adiacente corpo uffici e servizi, avente una superficie coperta di circa 385 mq, ed un'area esterna pavimentata avente una superficie di circa 11.905 mq, censita al NCEU al F° ____ (già sez. A F. __) Particella _____ R.C. _____ Cat. _____, quale risulta nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

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 verbale di consegna dell'immobile, allegato al presente contratto sotto la lettera "B", dalla quale decorreranno dunque la consegna dell'immobile e i relativi effetti economici.

Al solo fine di poter espletare le attività relative all'iter autorizzativo per la realizzazione dell'Impianto di cui al successivo art. 8, il Titolo di disponibilità del sito - comprendente anche la facoltà di svolgere i necessari rilievi e sopralluoghi - così come meglio descritto al precedente articolo 1., viene dato da oggi.

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 dell'attività di cui trattasi, pena la nullità della presente scrittura.

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 € 12.740,00 (dodicimilasettecentoquaranta/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 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, sia delle parti edili che impiantistiche, 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 l'ottenimento di qualsiasi titolo (permessi, licenze, agibilità, autorizzazioni) 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 necessarie per l'ottenimento di qualsiasi titolo (permessi, licenze, agibilità, autorizzazioni) in relazione al convenuto uso degli immobili, 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 di norma riconosciute come migliorie, salvo specifiche deroghe preliminarmente e formalmente concesse dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio dietro specifica istanza del conduttore, restando l'obbligo di questo di provvedere alla cessazione del contratto al ripristino originario.

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 principalmente per la realizzazione di un Impianto di trasformazione di sottoprodotti di Origine Animale (S.O.A. Cat. 1-2-3). Altre attività per le quali la RIVERSO Srl riceverà regolare autorizzazione degli Enti competenti potranno altresì avere luogo, previa regolare comunicazione.

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, preliminarmente alla sottoscrizione del Verbale di consegna dell'immobile, costituirà un deposito dell'importo di €. 38.220,00 (trentottomiladuecentoventi/00), tramite bonifico bancario sul conto della Tesoreria del Consorzio presso Banca di Sassari, avente Cod. IBAN: IT17I 01015 44041 0000 70498146.

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 di danno a seguito di incendio e/o scoppio, al fabbricato. Tale assicurazione prevede la rinuncia 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° _____ del _____ emessa dalla Compagnia _____ agenzia di _____, con un massimale garantito pari ad €. 3.000.000,00 (tremilioni/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), ad esclusione delle società collegate e/o controllate dalla RIVERSO Srl.

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, sempre che l'esecuzione di tali lavori non interferisca con la regolare attività del Conduttore.

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.

Letto, approvato e sottoscritto Villacidro,

PER IL LOCATORE
Il Direttore
(Dott. Ing. Giuseppe Laruffa)

PER IL CONDUTTORE
L'Amministratore Unico
(Ing. Raffaele Garau)

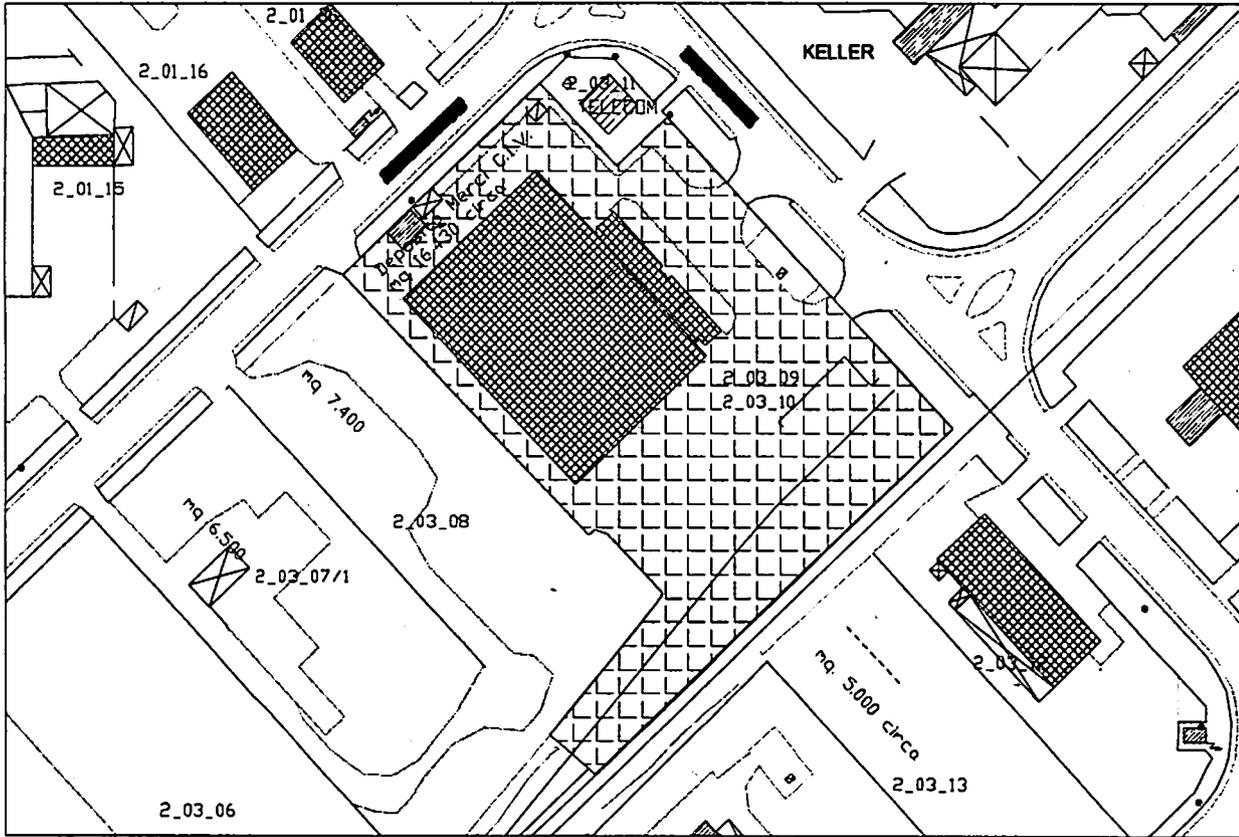


Agli effetti dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile il conduttore dichiara espressamente di aver letto e di approvare le clausole contenute nell'Art. 1 (oggetto della locazione), Art. 2 (durata della locazione), Art. 4 (canone di locazione), Art. 6 (obblighi del conduttore-risoluzione), Art. 7 (dichiarazione di conoscenza), Art. 8 (utilizzo 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.

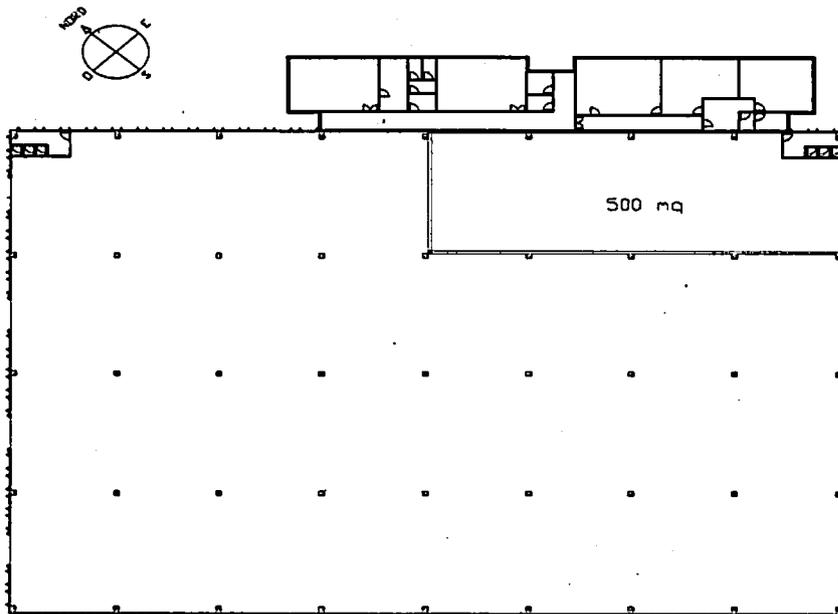
**PER IL CONDUTTORE
L'Amministratore Unico
(Ing. Raffaele Garau)**



STRALCIO PLANIMETRICO



PIANTA





Allegato "B"

VERBALE DI CONSEGNA IMMOBILE

L'anno duemila _____ il giorno ____ del mese di _____ presso l'immobile consortile denominato Deposito Merci ubicato nel Comparto D2 sub-comparto 3 angolo strada C2-strada B, costituito da capannone, avente una superficie coperta di circa 4.140 mq con adiacente corpo uffici e servizi, avente una superficie coperta di circa 385 mq, ed un'area esterna pavimentata avente una superficie di circa 11.905 mq, censita al NCEU al F° ____ (già sez. A F. __) Particella _____ R.C. _____ Cat. _____,

- per il Consorzio Industriale Provinciale Medio-Campidano - Villacidro - Ente di Diritto Pubblico - Partita I.V.A. 00205980923, con sede in Villacidro S.P. 61 Villacidro-San Gavino km 4, il Geom. Ivana Pusceddu, dipendente dell'anzidetto Consorzio, di seguito più brevemente denominato "Locatore";
- per RIVERSO Srl, con sede legale in Cagliari nella Via Sonnino n. 28, Partita IVA _____, Sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per l'Ufficio presso la sede legale, nella sua qualità di _____ dell'azienda, di seguito più brevemente denominata "Conduttore";

PREMESSO

- che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____ il Consorzio Industriale Provinciale Medio-Campidano - Villacidro ha disposto di cedere in locazione dall'azienda RIVERSO Srl, il rustico consortile sopra descritto, alle condizioni previste nell'allegato schema di contratto di locazione, con decorrenza dalla sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile;
- che in data _____ è stato regolarmente sottoscritto il relativo contratto di locazione ex DCA _____ del _____;
- che in data _____ è stato regolarmente costituito il deposito cauzionale di cui all'art. 10 del sopracitato contratto di locazione;

Tutto ciò premesso,

il locatore consegna in data odierna al conduttore le chiavi di ingresso dell'immobile su indicato, il quale dichiara di aver visionato approfonditamente l'immobile e di non aver nulla da rilevare in ordine alle condizioni in cui viene consegnato essendo detto immobile perfettamente rispondente a quanto pattuito col contratto di locazione sopra citato, così come esaurientemente dimostrato con l'allegata documentazione, composta da n. _____ fotografie.

Di quanto sopra perché ne consti viene redatto il presente verbale che viene letto e sottoscritto dagli intervenuti in segno di piena e incondizionata accettazione.

PER IL LOCATORE
(Geom. Ivana Pusceddu)

PER IL CONDUTTORE
L'Amministratore Unico
(Sig. _____)