

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra la Regione Autonoma della Sardegna (codice fiscale 80002870923) con sede in Cagliari al Viale Trento civico 69, rappresentata dal Dott. Giovanni Antonio Carta, nato a Bonnanaro (SS) il 9 novembre 1953, il quale interviene al presente atto non per proprio conto ma nella sua qualità di Direttore del Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari e Olbia Tempio dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, codice fiscale 80002870923, giusto decreto di nomina dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 31514/45 del 31 ottobre 2018, domiciliato in ragione della carica in Sassari, via Roma n. 46, autorizzato, ai sensi della L.R. 13.11.1998, n. 31, alla sottoscrizione per conto dell'Amministrazione regionale e giusta determinazione a contrarre Prot. n. 6210 Rep. n. 335 del 13 febbraio 2019;

LOCATORE

e

il Sig. _____, nato a _____ () il _____, residente in -----, via _____ n. _____, codice fiscale _____, in qualità di _____, n. di part. I.V.A.: _____;

CONDUTTORE

si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1)

La Regione Autonoma della Sardegna, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Società/ditta individuale _____, che accetta, un immobile ad uso commerciale del patrimonio disponibile ubicato in Sassari, località Tottubella,

piazza Orosei, posto al piano terra, distinto nel catasto fabbricati al Foglio 101, mappale 243 sub. 1, categoria C/1, della superficie catastale di mq. 70, rendita catastale € 1.843,75, oltre ad un deposito per le bombole, censito al catasto fabbricati al foglio 101, mappale 243 sub 5, categoria C/2, della superficie catastale di mq 13, rendita € 20,97

L'unità immobiliare viene locata alla Società/impresa _____ perché venga destinata dopo le opportune modifiche amministrative e strutturali ad uso commerciale.

Art.2)

Il locale necessita di interventi di ristrutturazione per renderlo idoneo all'uso di negozio; gli interventi, compresi il rifacimento degli impianti idrici ed elettrici a norma e il ripristino dell'edificio, sono a totale carico del conduttore che espressamente li assume e si impegna a realizzarli entro **12 (dodici)** mesi dalla stipula del presente contratto.

Art.3)

La locazione è pattuita per anni 9 (nove), e più precisamente dal _____ al _____, eventualmente rinnovabili per uguale periodo con atto espresso, dietro richiesta scritta del conduttore da presentarsi almeno 8 (otto) mesi prima della scadenza.

Il rinnovo potrà essere concesso previa verifica da parte del locatore del comportamento tenuto dal conduttore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali ed effettuazione delle opere di manutenzione previste, dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione nonché della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Art.4)

Le parti hanno il diritto di recedere dal presente contratto, senza obbligo di corrispondere compenso alcuno o indennità di sorta, dandone comunicazione, mediante lettera raccomandata, con preavviso di 8 (otto) mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Art.5)

Al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione di cui alla legge n. 392/1978 nel caso in cui l'immobile venga alienato nel corso del rapporto contrattuale.

Art.6)

Il canone annuo viene fissato in € __, __ (euro -----/--), pari ad euro __, __ (_____/__) mensili, e verrà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate dell'importo di euro __, __ (----/--) entro il giorno 5 dei mesi di __, __, __ e __ di ogni anno, tramite bonifico bancario sul C/C acceso presso Banco di Sardegna SpA – sede di Cagliari intestato a Regione Autonoma Sardegna le cui coordinate bancarie sono codice IBAN IT/ 72 /L/ 01015/ 04999/ 000070673111, causale: **321.001 040.131**, negozio sito in Sassari, località Tottubella .

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto costituisce in mora il conduttore.

Il conduttore si impegna a trasmettere al locatore copia della ricevuta attestante il pagamento di ogni trimestralità entro dieci giorni dalla data del pagamento medesimo.

Art. 7)

Il canone di locazione deve essere aggiornato annualmente, anche senza richiesta da parte del locatore, in misura corrispondente al 100% della

variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Art.8)

A garanzia degli obblighi nascenti dal presente contratto, il conduttore dichiara di aver costituito cauzione, per l'importo di € _____,___ (_____/___), pari a tre mensilità del canone pattuito e consegna al locatore la relativa documentazione probatoria.

La cauzione è costituita con fideiussione bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1983, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritte nell'Albo previsto dall'art. 161 D.Lgs. 58/1998), a prima richiesta in favore della Regione Autonoma della Sardegna – Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Sassari e Olbia Tempio, con scadenza di sei mesi successiva alla durata del contratto recante la seguente causale “ Garanzia degli obblighi contrattuali assunti dal conduttore nel contratto di locazione dell'immobile ad uso commerciale sito in Sassari, località Tottubella”. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia ad opporre l'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice civile, nonché la rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga al disposto di cui all'art. 1945 del Codice civile.

Art.9)

Al presente contratto di locazione non deve essere allegato l'Attestato di Prestazione Energetica, di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, in quanto l'immobile viene concesso ad uso deposito e quindi può essere

considerato “edificio in cui non è necessario garantire un confort abitativo”, a termini del paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012.

Art.10)

L’immobile viene concesso in locazione nello stato in cui si trova che il conduttore dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserve.

Fermo restando quanto stabilito dall’art. 2 del presente contratto, l’ordinaria e straordinaria manutenzione dell’immobile oggetto del presente contratto sono a totale carico del conduttore, che non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta per i miglioramenti apportati all’immobile durante il rapporto.

Il conduttore, previa autorizzazione scritta del locatore, potrà apportare all’immobile locato, a propria cura e spese, ogni modifica ed innovazione necessaria per poter svolgere la propria attività, compresi eventuali interventi strutturali, di adeguamento degli impianti, laddove autorizzati dai competenti enti pubblici e da terzi aventi causa.

La parte locatrice si impegna a sottoscrivere quanto si rendesse necessario per l’esecuzione dei predetti lavori, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 11)

Il conduttore dovrà utilizzare l’immobile in conformità ad ogni legge prevista dall’ordinamento e si impegna a mantenere sollevato e indenne il locatore da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni e/o danni a persone e cose cagionati in occasione dell’utilizzo e gestione del bene immobile locato, senza poter vantare nei confronti della Regione alcun diritto di rivalsa, di risarcimento, di rimborso o di qualsivoglia altro titolo o ragione.

Art.12)

È vietata la sublocazione, la cessione del godimento del bene e la cessione del contratto da parte del conduttore senza il preventivo esplicito consenso del

locatore. E' consentita la cessione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 2558 del codice civile in caso di cessione, affitto od usufrutto dell'azienda, salva restando la facoltà per la Regione Autonoma della Sardegna di recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento in presenza di una giusta causa. È comunque vietata la cessione del contratto in qualsiasi modo, prima che siano decorsi tre anni dalla stipula del presente contratto.

Art.13)

Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato al locatore nelle condizioni in cui si troverà al momento della cessazione del rapporto, con ogni addizione e miglioria senza che il conduttore possa pretendere alcun rimborso o indennità, salvo che il locatore non richieda la rimessa in pristino dello stato originario dei locali.

Art.14)

Ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, le parti convengono espressamente che il contratto si risolva di diritto in caso di inadempimento degli obblighi assunti dal conduttore agli articoli 2, 6, 8, 10, 11 e 12.

Art.15)

In caso di inadempimento di uno degli obblighi sopra indicati, il conduttore, ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile, sarà tenuto al versamento in favore del locatore di una somma pari a tre annualità di canone, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

Art.16)

Le spese di registrazione del presente contratto e quelle di bollo, anche in riferimento alle future annualità, sono a carico del conduttore ai sensi dell'articolo 43, comma 5, della legge regionale n.8 dell' 8 marzo 1997.

Art.17)

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle norme del D.P.R. 296/2005, al codice civile in materia di locazione e alle altre disposizioni di legge, norme e consuetudini vigenti.

La presente scrittura viene letta, confermata in modo specifico in tutti i suoi diciassette articoli, nella parte iniziale e negli allegati, e viene sottoscritta in quattro originali in data _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, la parte conduttrice approva espressamente i seguenti articoli: 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

IL CONDUTTORE