



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Sassari e Olbia Tempio

Allegato
alla determinazione
rep. n. 3435
del 17/10/2022

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno in Sassari, Via Roma n. 46, presso la sede del Servizio Demanio, Patrimonio e Autonomie Locali di Sassari e Olbia Tempio della Regione Autonoma della Sardegna

Tra

la Regione Autonoma della Sardegna (codice fiscale 80002870923) con sede in Cagliari, Viale Trento civico 69, rappresentata dal Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX, nella sua qualità di Direttore del Servizio Demanio, Patrimonio e Autonomie locali di Sassari e Olbia Tempio in virtù del XX, domiciliato per la carica e per il presente atto presso la sede del Servizio in Sassari alla via Roma civico 46, legittimato alla stipula del presente atto in forza dei poteri allo stesso spettanti in base all'art. 25 della legge regionale 13 novembre 1998 n. 31,

(LOCATORE)

E

_____ con sede in _____, Via _____ n. 40 P.Iva e C.F. _____ in persona del legale rappresentante signor _____ nato/a a _____ il _____ codice fiscale _____

(CONDUTTORE)

Premesso che

- la Regione Autonoma della Sardegna è proprietaria dell'immobile sito in Comune di Sassari, Villa Assunta, Piazza Beata Vergine Maria n. 1, piano terra, con destinazione ad uso commerciale, distinto in Catasto fabbricati, sez. Nurra, al foglio 105, mappale 169, Sub 2, cat. C/1, classe 1, rendita 1.696,56.

- con provvedimento rep. n. _____ del _____ la Regione ha determinato a contrarre un rapporto locativo inerente il predetto immobile con il/la Sig./Soc _____



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

La Regione Autonoma della Sardegna, come sopra rappresentata, concede in locazione, ad uso commerciale, a _____, che accetta, l'immobile sito in Comune di Sassari, località Villa Assunta, Piazza Beata Vergine Maria n. 1, piano terra, con destinazione ad uso commerciale, distinto in Catasto fabbricati, sez. Nurra, al foglio 105, mappale 169, Sub 2, cat. C/1, classe 1, rendita 1.696,56

Art. 2

La locazione è pattuita per anni 7 (sette), decorrenti dal _____ al _____, con possibilità di rinnovo per ulteriori 7 anni, con atto espresso, dietro richiesta scritta del conduttore da presentarsi almeno otto mesi prima della scadenza, previa rideterminazione del canone e verifica:

- del comportamento tenuto dal conduttore quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione da verificare mediante indagine esplorativa;
- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Art. 3

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 A.R. o inviata tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), con preavviso di 12 (dodici) mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Art. 4

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.

Al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 40 della legge n. 392/1978 nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

Art. 5



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Il canone annuo, di comune accordo tra le parti, viene fissato in e verrà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali pari a € 1.635,00 entro il giorno 10 del primo mese di ogni trimestre, mediante il sistema pago pa, che costituisce la modalità di pagamento di somme di denaro verso la Pubblica amministrazione

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 canone di locazione dovrà essere aggiornato annualmente, con decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno, anche senza richiesta scritta 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.

Il conduttore si impegna a trasmettere all'Amministrazione regionale copia della ricevuta attestante il pagamento di ogni trimestralità entro dieci giorni dalla data di pagamento.

Art. 6

A garanzia degli obblighi contrattuali, il conduttore dichiara di aver costituito deposito cauzionale dell'importo pari a tre mensilità del canone pattuito.

Art. 7

Il conduttore si obbliga ad utilizzare l'immobile in conformità ad ogni legge prevista dall'ordinamento, con divieto di destinarlo ad uso diverso da quello consentito dal presente contratto, dalle norme urbanistiche e con l'obbligo di munirsi di tutte le autorizzazioni eventualmente previste dalla legge per l'utilizzazione voluta, tenendo indenne il locatore da qualunque responsabilità.

Art. 8

Il conduttore è tenuto a custodire e conservare il bene oggetto del presente contratto con la massima cura e diligenza.

E' posto a carico del conduttore, in deroga all'art. 1576 del codice civile, l'obbligo di eseguire a propria cura e spese, provvedendosi delle autorizzazioni di legge, la manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricati oggetto della locazione, ivi compresi gli interventi di adeguamento alle norme in materia di sicurezza, igiene ed ambientali, nonché quelle necessarie per adibirlo all'uso convenuto ed ottenere l'agibilità del bene, che il conduttore espressamente assume.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 9

L'immobile viene concesso in locazione nello stato in cui si trova che il conduttore dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserve. Qualunque modifica, anche senza opere edili, o miglioria dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione regionale.

Il conduttore ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (APE), da cui risulta la seguente classe energetica: *classe G; indice di prestazione energetica globale: 191.8040 kWh/m²anno; prestazione energetica dell'involucro: inverno qualità bassa; estate qualità media.*

Art.10

E' vietata la sublocazione e la cessione del contratto da parte del conduttore senza il preventivo esplicito consenso del locatore. È ammessa 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.

Art. 11

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 dell'immobile.

Art. 12

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'art. 43, comma 5, della L.R. n. 8 del 08.03.1997.

Art. 13

Ai sensi dell'art. 1456 del C.C., le parti convengono espressamente che il contratto si risolva di diritto in caso di inadempimento degli obblighi assunti dal conduttore agli articoli 5, 7, 8, e 10. 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



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

favore del locatore di una somma pari ad una annualità di canone, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

Art. 14

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle norme del C.C. e del D.P.R. 13 settembre , n. 296.

Il presente contratto, che consta di 5 (cinque) pagine viene letto, confermato in modo specifico in tutti i suoi quattordici articoli e nella parte iniziale e viene sottoscritto in quattro originali in data _____.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano espressamente i seguenti articoli: 2,3,5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE