



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Allegato 5 determinazione rep.  
n.547 del 26.03.2013

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilatredici, il giorno \_\_\_\_\_del mese di \_\_\_\_\_, negli uffici dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Servizio Territoriale Demanio e Patrimonio di Sassari, siti in Sassari, via Roma n. 46, avanti a me, Dott. Angelo Pazzola, Ufficiale Rogante sostituto della Direzione generale degli Enti Locali e Finanze, giusta determinazione del Direttore generale degli enti locali e finanze, dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, n. 1738 del 17.09.2012, sono presenti:

- la Dott.ssa Anna Paola Fois, nata a Sassari il giorno 27.01.1953, la quale interviene al presente atto non per proprio conto ma nella sua qualità di Direttore del Servizio Territoriale Demanio e Patrimonio di Sassari presso la Direzione Generale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, codice fiscale 80002870923, giusta decreto di nomina del Vice Presidente della Regione n. 4 del 13.01.2009, non allegato al presente atto, pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 3, parti I e II, del 30.01.2009, domiciliata in ragione della carica in Sassari, via Roma n. 46, presso il suddetto Servizio, autorizzata alla sottoscrizione per conto della Regione Autonoma della Sardegna, di seguito denominata semplicemente 'R.A.S.' o 'locatore', ai sensi dell'art. 25 della L.R. 13.11.1998, n. 31;

e

,

(CONDUTTORE)



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Premesso

-OMISSIS-

si conviene e si stipula quanto segue:

art.1)

La Regione Autonoma della Sardegna (di seguito anche locatore) , come sopra rappresentata, concede in locazione a\_\_\_\_\_ (di seguito anche conduttore) che, come sopra rappresentata, accetta, un'immobile in Alghero, frazione di Fertilia, Via Pola n. 21, distinto nel catasto fabbricati al foglio 49, mappale 262, sub 17, della superficie catastale di mq 97, confinante con la via Pola, vano scala per due lati e proprietà Regione Autonoma della Sardegna. L'immobile oggetto del presente contratto è meglio descritto nella planimetria che si allega sub\_\_\_ al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

art.2)

La locazione é pattuita per anni 10 (dieci), e più precisamente dal ----- al -----, non rinnovabili.

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 con preavviso di 12 (dodici) mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Il conduttore non potrà comunque recedere dal contratto nei primi cinque anni di durata. In caso di recesso anticipato il conduttore non avrà diritto a percepire alcuna indennità, rimborso o risarcimento, ivi compresi quelli previsti nell'art.10 del presente contratto.

art.4)



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

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.5)

Il canone annuo, di comune accordo tra le parti, viene fissato in € -----, pari ad € ----- mensili, e verrà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate dell'importo di €----- entro il giorno 10 del mese di \_\_\_\_\_ di ogni anno, mediante le seguenti alternative modalità:

1) tramite bonifico bancario, sul C/C acceso presso UniCredit SpA intestato a Regione Autonoma Sardegna le cui coordinate bancarie sono codice IBAN IT/ 15/ W/ 02008/ 04810/ 000010951778, causale : UPB E321.001, Capitolo EC321.001, C.d.R. 00.04.01.31;

2) versamento sul conto corrente postale n. 60747748 intestato alla Regione Autonoma della Sardegna, causale: UPB E321.001, Capitolo EC321.001, C.d.R. 00.04.01.31.

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 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.

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

art.6)



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

A garanzia degli obblighi contrattuali, il conduttore, si impegna a consegnare, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione o polizza fideiussoria a prima richiesta rilasciata in favore della Regione Autonoma della Sardegna, Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, da un istituto bancario o da un'assicurazione di primaria importanza dell'importo di € -----, pari ad una trimestralità, con scadenza -----, recante la causale "a garanzia del corretto uso del bene e del rispetto di tutti gli obblighi assunti dal conduttore nel contratto di locazione stipulato con la Regione Autonoma della Sardegna, relativo al locale sito in Alghero, località Fertilia, via Pola 21" e che preveda espressamente la rinuncia del garante alla facoltà di opporre eccezioni che spettino al debitore principale, in deroga al disposto dell'articolo 1945 c.c., oltre all'espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 c.c..

art.7)

Il conduttore dovrà utilizzare l'immobile in conformità di ogni legge prevista dall'ordinamento, con divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello consentito 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. Il conduttore 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, e derivanti anche da incuria, abuso o trascuratezza nell'uso dello stesso, senza poter vantare nei confronti della Regione alcun diritto di rivalsa, di risarcimento, di rimborso o di qualsivoglia altro titolo o ragione.

art.8)



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

L'immobile viene concesso in locazione nello stato in cui si trova che il conduttore dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserve. L'eventuale rilascio del certificato di agibilità sarà, per patto espresso tra le parti, effettuato a cura e spese del conduttore. Qualunque modifica, anche senza opere edili, o miglioria, dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione regionale.

art.9)

E' posto a carico del conduttore l'obbligo di eseguire, a propria cura e spese, provvedendosi delle autorizzazioni di legge, la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, ivi compresi gli interventi di adeguamento alle norme in materia di sicurezza, igiene ed ambientali che il conduttore espressamente assume.

art.10)

Il conduttore si obbliga ad eseguire i lavori indicati nel computo metrico, che si allega al presente atto sotto la lettera “\_\_” per farne parte integrante e sostanziale, a rimuovere l'insegna apposta nell'arcata del portico in corrispondenza dell'ingresso del locale contenente la scritta “Bar Monti” ed a chiudere in maniera definitiva il varco del pavimento che consente l'accesso diretto al sottostante rifugio antiaereo, entro 6 (sei) mesi, salvo motivate proroghe concesse dal locatore, dalla sottoscrizione del presente contratto.

A titolo di ristoro delle spese sostenute dal conduttore per le opere di manutenzione straordinaria descritte nel presente articolo, il canone di locazione annuo è ridotto di un importo pari a 1/10 (un decimo) di quanto effettivamente speso per l'esecuzione dei lavori e giustificato con l'esibizione di regolari fatture quietanzate; la riduzione è consentita fino ad un importo massimo di € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) per ogni anno di durata del



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

contratto e fino alla concorrenza massima, nell'arco dei dieci anni di durata del rapporto, di € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00), comprensivo di IVA nella misura di legge.

Nessun'altra forma di rimborso, risarcimento o indennità di alcun genere verrà riconosciuta al conduttore per lavori, miglioramenti, addizioni, manutenzioni ordinarie e straordinarie, eseguite nel corso del rapporto contrattuale.

art.11)

E' vietata la sublocazione, la cessione da parte del conduttore 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. Per patto espresso tra le parti, il conduttore non potrà cedere il contratto, neanche sotto la forma di cessione, usufrutto o affitto di azienda, per cinque anni dalla stipulazione del contratto.

art.12)

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.13)

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 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.



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

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 ad un'annualità di canone, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

art.14)

Le spese di registrazione del presente contratto, cui si farà carico anche per le future annualità il conduttore, e quelle di bollo, sono a carico del conduttore ai sensi dell'articolo 43, comma 5, della legge regionale n.8 del 8 marzo 1997. I canoni di locazione non sono soggetti ad IVA in quanto la concessione di beni in locazione viene effettuata dalla Regione Autonoma della Sardegna con carattere di eccezionalità ed occasionalità.

art.15)

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle norme del codice civile e del D.P.R. 13.09.2005, n. 296.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE