



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra la Regione Autonoma della Sardegna (codice fiscale 80002870923),

(LOCATORE)

e

la società,

(CONDUTTORE)

si conviene e si stipula quanto segue:

art.1) La Regione Autonoma della Sardegna, come sopra rappresentata, concede in locazione alla società che, come sopra rappresentata, accetta, un'immobile in Alghero, frazione di Fertilia, Via Pola n.13, distinto nel catasto fabbricati al foglio 49, mappale 261, sub 15., della superficie coperta di mq 22 + mq soppalco. L'immobile oggetto del presente contratto è meglio descritti nella planimetria che si allega sub al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

art.2) La locazione é pattuita per anni 6 (sei), e più precisamente dal ----- al -----, eventualmente rinnovabili con atto espresso, dietro richiesta scritta del conduttore da presentarsi almeno 8 (otto) mesi prima della scadenza.

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.

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.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

art.5) Il canone annuo, di comune accordo tra le parti, viene fissato in € -----, pari ad euro ----- mensili, e verrà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate dell'importo di euro----- entro il giorno 10 del mese di gennaio, aprile, luglio e ottobre 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, locale commerciale sito in Fertilia;
- 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, locale commerciale sito in Fertilia.

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) 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

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 in data -----, relativo al locale sito in Alghero, località Fertilia, 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) 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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) 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.

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 dei locali.

art.12) 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 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 favore del



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

locatore di una somma pari a tre annualità di canone, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

art.13) 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.

art.14) Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle norme del codice civile. La presente scrittura viene letta, confermata in modo specifico in tutti i suoi quattordici articoli, nella parte iniziale e nell'allegato, e viene sottoscritta in quattro originali in data -----.

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 e 13.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE