

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra la Regione Autonoma della Sardegna, codice fiscale 80002870923 con sede in Cagliari, Viale Trento civico 69, rappresentata dal dott. Giuseppe Luigi Deligia, nato a Sassari il 25.02.1951, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore del Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, codice fiscale 80002870923, domiciliata in ragione della carica in Sassari, Via Roma n. 46, autorizzata, ai sensi della Legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, alla sottoscrizione per conto dell'Amministrazione regionale e giusta determinazione a contrarre rep. N.2449 del 25.11.2015

LOCATORE

E:

il Signor _____ nato a _____ il _____ residente in _____
via _____, codice fiscale _____,

CONDUTTORE

PREMESSO CHE

Omissis ...

Si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1. La Regione Autonoma della Sardegna, come sopra rappresentata, concede in locazione al Sig _____ che accetta, l'appartamento per civile abitazione ubicato in Alghero, borgata di Fertilia, Via Pola, 28, posto al piano secondo, distinto nel catasto fabbricati al Fg. 49, mapp. 263, sub 15, categoria A/4, rendita € 222,08.

L'unità immobiliare viene locata ad esclusivo uso abitativo del conduttore e del suo nucleo familiare.

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica.

Art. 2. La locazione è pattuita per anni quattro, e più precisamente dal _____ al _____ . La locazione si intenderà tacitamente rinnovata per altri quattro anni salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma

1 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto il rinnovo potrà essere concesso con atto espresso e previa rideterminazione del canone, dietro richiesta scritta del conduttore da presentarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

Il rinnovo è subordinato alla verifica da parte del locatore del comportamento tenuto dal conduttore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione nonché della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza dello stato di manutenzione dell'immobile per averlo visionato antecedentemente alla sottoscrizione del presente contratto, di accettarlo nello stato in cui si trova e di considerarlo idoneo all'uso per cui viene concesso. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione, con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli artt. 1592 e 1593 del C.C. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese e fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione. Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore che l'immobile oggetto del presente atto appartiene alla classe energetica "G" ad alto dispendio di energia.

Art. 3. Il conduttore può recedere dal presente contratto, solo in presenza di gravi motivi, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Art. 4. Nel caso in cui l'immobile venga alienato nel corso del rapporto contrattuale, al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitarsi con le modalità di cui al disciplinare di vendita degli alloggi e dei fabbricati adibiti ad abitazione di proprietà dell'amministrazione regionale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 45/19 del 12.11.2012 in attuazione dell'art. 1 della L.R. 35/1995.

Art. 5. Il canone annuo viene fissato in € ____ (____), pari ad euro _____ (_____) mensili, e verrà corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate dell'importo di euro _____ (_____) entro il giorno 5 di ogni mese 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 Capitolo EC321.001, C.d.R. 00.04.01.31, locazione appartamento 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, di almeno tre rate 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 mensilità entro dieci giorni dalla data di pagamento.

Art. 6. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, 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.

Art. 7. A garanzia degli obblighi nascenti dal presente contratto, il conduttore dichiara di aver costituito cauzione in conformità alle prescrizioni del bando di gara indicato in premessa, per l'importo di € _____ (_____) pari a due mensilità del canone pattuito e consegna al locatore la relativa documentazione probatoria.

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, anche con specifico riferimento agli impiegati presenti nell'appartamento (elettrico, idrico, telefonico).

Qualunque modifica, anche senza opere edili, o miglioria dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore.

Art. 9. 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 bene. In particolare il conduttore si impegna alla messa a norma dell'impianto elettrico, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto.

Sono altresì a carico del conduttore il compenso dell'amministratore del condominio e tutte le spese per i servizi comuni gravanti sull'unità immobiliare nella misura stabilita dal regolamento di condominio o, in mancanza, dalla legge.

Art. 10. 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 del bene immobile locato e derivanti 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. 11. E' vietata la sublocazione, la cessione del godimento del bene e la cessione del contratto da parte del conduttore.

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'art. 1456 del C.C., le parti convengono espressamente che il contratto si risolva di diritto in caso di mancato pagamento anche di tre rate del canone o in caso di mancata esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria (art. 9), così come in caso di mutamento d'uso della cosa locata o di cessione del contratto (art. 11).

Art. 14. 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 8.03.1997.

Art. 15. Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle norme della L. 431/1998 e del codice civile.

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

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, 8, 10, 11, 12.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE