



**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 5  
alla determinazione  
rep. n. 1242  
del 30.05.2019

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il giorno     del mese di     dell'anno 2019 (duemiladiciannove) 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. XXXXXXXXXXXXXXXX, 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 del terreno sito in Comune di Sassari, località Porto Ferro, censito al Catasto fabbricati al F. 105 mapp. 663, cat. C/1, classe 1, superficie catastale pari a mq 124;
- con provvedimento rep. n.     del     la Regione ha determinato a contrarre un rapporto locativo inerente il predetto immobile con il Sig. \_\_\_\_\_



**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 distinto in catasto al F. 105 mapp. 663, cat. C/1, sito in Comune di Sassari, località Porto Ferro per una superficie pari a mq. 124.

**Art. 2**

La locazione è pattuita per anni 6 (sei), decorrenti dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 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 al locatore mediante lettera raccomandata A.R. o inviata tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), con preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

In caso di recesso dell'Amministrazione regionale, la parte conduttrice non avrà nulla a pretendere, se non il rimborso del rateo di canone pagato e non fruito, rinunciando fin d'ora ad ogni altra utilità economica.

**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.



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

**Art. 5**

Il canone annuo, di comune accordo tra le parti, viene fissato in **€ 5.640, 00** (euro **cinquemilaseicentoquaranta/00**), e verrà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali pari a € 1.880,00 entro il giorno 10 di ogni trimestre, mediante la seguente modalità:

- bonifico bancario sul c/c acceso presso Banco di Sardegna S.p.A., viale Bonaria n. 33, Cagliari, codice IBAN: IT 72 L 0101504999000070673111, intestato Regione Sardegna c/tesoreria, causale: 321.001.040.131, locazione Porto Ferro periodo.....

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 prestato fideiussione bancaria /assicurativa rilasciata in favore della Regione Autonoma della Sardegna, Servizio demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari e Olbia Tempio, da un istituto bancario o da un'assicurazione di primaria importanza dell'importo di **€ 5.640, 00** (euro **cinquemilaseicentoquaranta/00**), pari ad una annualità di canone, con scadenza \_\_\_\_\_ recante la causale "garanzia degli obblighi contrattuali assunti dal conduttore nel contratto di locazione stipulato con la Regione Autonoma della Sardegna, relativo all'immobile in Sassari località Porto Ferro che prevede espressamente la rinuncia del garante alla facoltà di opporre eccezioni che spettino al debitore principale in deroga al disposto dell'articolo 1945 C.C., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 C.C., oltre all'espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 C.C. .

**Art. 7**

Il conduttore si obbliga ad adempiere a tutte le prescrizioni contenute nelle ordinanze e nella normativa antincendio emesse dall'autorità competente nonché ad utilizzare l'immobile in conformità di ogni legge prevista dall'ordinamento, con divieto di destinarlo ad uso diverso da quello consentito dal presente contratto, dalle norme urbanistiche e con



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

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 i beni oggetto del presente contratto con la massima cura e diligenza, effettuando tutte le operazioni di manutenzione e cura della pineta che si dovessero rendere necessarie per la sua conservazione.

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 dei fabbricati oggetto della locazione, ivi compresi gli interventi di adeguamento alle norme in materia di sicurezza, igiene ed ambientali, nonché quelle necessarie per ottenere l'agibilità del bene, che il conduttore espressamente assume.

**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 miglora dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione regionale. Il conduttore dichiara di essere consapevole della difformità dello stato fatto rispetto a quanto autorizzato dalle competenti autorità amministrative in materia paesaggistica ed edilizia, per quanto riguarda i prospetti (finestre e aperture) e si assume l'obbligo di provvedere alle relative regolarizzazioni entro il termine di 6 mesi dalla stipula del presente contratto.

Il conduttore a 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/m<sup>2</sup>anno; 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.



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

**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**

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

**Art. 13**

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. 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