

Repertorio Scritture Private n. del



**PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA**

Istituita con Legge Regionale 04.02.2016, n.2

Soppressa con Legge Regionale 12.04.2021 n. 7

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ PROVINCIALE**

**SITO IN CARBONIA VIA UMBRIA "EX BECCARIA"**

I SOTTOSCRITTI SIGNORI:

- Schirru Speranza nata a Legnano (MI) il giorno 27 giugno 1970, domiciliata per la carica a Carbonia, nella sede dell'Ente che rappresenta,

la quale interviene nella sua qualità di Dirigente dell'Area Amministrativa e Risorse Umane - tale nominata con decreto dell'Amministratore Straordinario n. 2 del 13.01.2020, che trovasi depositato agli atti e quindi in nome e per conto della:

- **PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA, con sede e domicilio fiscale a Carbonia, via Mazzini n.39, codice fiscale 90038150927, soppressa,** denominata "Locatore" o "Provincia" o "Amministrazione" nel corpo del presente atto,

legittimata al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri alla stessa conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni dello Statuto e dei Regolamenti Provinciali;

- COGNOME NOME, nato a LUOGO il giorno GG.MESE,AAAA, domiciliato per la carica nella sede dell'ente che

	rappresenta, il quale interviene nella dichiarata e nota sua	
	qualità di CARICA e quindi legale rappresentante della:	
	<b>- RAGIONE SOCIALE, avente sede legale e domicilio fiscale in</b>	
	<b>via VIA N. CAP CITTÀ, codice fiscale XXXXXXXXXXXX,</b>	
	denominata anche "Conduttore" o "Impresa" o "Operatore	
	economico" nel corpo del presente atto,	
	legittimato al compimento di quanto <i>infra</i> in forza dei poteri	
	allo stesso conferiti dallo Statuto sociale, giuste risultanze	
	della visura camerale effettuata presso la CCIAA di LUOGO ;	
	PREMETTONO QUANTO SEGUE:	
	- con deliberazione dell'Amministratore Straordinario n. 3 del	
	05.02.2021, è stato approvato il Piano delle alienazioni e	
	valorizzazioni del patrimonio immobiliare della Provincia per	
	il triennio 2021 - 2023, che prevede la valorizzazione	
	dell'immobile in oggetto per mezzo della sua locazione;	
	- che con Determinazione della Dirigente dell'Area	
	Amministrativa e RRUU n. ... del ...../...../..... è stato approvato	
	l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per	
	l'espletamento e la partecipazione alla procedura ed è stata	
	indetta la gara stessa;	
	- che con Determinazione della Dirigente dell'Area	
	Amministrativa e RRUU n. ... del ...../...../..... è stata disposta	
	l'aggiudicazione efficace della locazione dell'immobile in	
	favore dell'operatore economico RAGIONE SOCIALE, che ha	
	offerto l'importo di euro EURO,00 quale canone annuo di	

	locazione;	
	- <b>(eventuale)</b> che in applicazione dell'art. 17 del Regolamento	
	per la gestione del patrimonio provinciale e dell'art. 20	
	dell'Avviso d'asta l'impresa ha titolo per accedere al canone	
	agevolato con una riduzione del TOT% del canone di mercato,	
	pertanto il canone annuo così ridotto risulta pari a euro	
	EURO,00.	
	Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e	
	sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano	
	quanto segue.	
	<b>Art. 1 (Oggetto del contratto e destinazione d'uso)</b>	
	La Provincia del Sud Sardegna, rappresentata come in comparsa,	
	concede in favore di RAGIONE SOCIALE che, come sopra	
	rappresentata, accetta, la locazione dell'immobile di	
	proprietà della Provincia, sito in Carbonia via Umbria	
	denominato "Ex Beccaria", censito nel Catasto Fabbricati del	
	Comune di Carbonia al	
	- foglio 28, particella 69, categoria B/5 classe U,	
	consistenza 7865 m³ rendita euro 6.905,31, piani terra e primo;	
	di cui costituisce pertinenza esclusiva, anch'essa oggetto	
	della locazione, un ampio tratto di area cortiliza	
	identificato nel Catasto Terreni del Comune di Carbonia al	
	- foglio 28 particella 10201 di are 02 ca 46,	
	- foglio 28 particella 10202 di are 25 ca 31,	
	- foglio 28 particella 10203 di are 01 ca 71,	

- foglio 28 particella 10204 di are 01 ca 69.

Detto immobile viene descritto analiticamente all'interno della perizia di stima del valore locativo recante altresì la planimetria dello stabile, perizia che viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per insediarvi le attività indicate nella "Proposta di utilizzo dell'immobile" presentata in sede di gara e allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

#### **Art. 2 (Consegna)**

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevata la Provincia da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza.

#### **Articolo 3 (Durata del contratto)**

La locazione ha la durata di **anni 6 (sei) o 9 (nove)** con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di **anni 6 (sei) o 9 (nove)**, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno

dodici mesi prima della scadenza.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora non conseguite nel termine massimo di ..... giorni dalla data della sottoscrizione del presente contratto.

#### **Art. 5 (Canone)**

Il canone annuo è pari ad euro .....

Il canone mensile è pari ad euro .....

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto mensilmente, secondo le seguenti modalità:

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze sancite dall'art. 20 dell'avviso d'asta.

**Art. 6 (Riconsegna dell'immobile)**

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione o recesso, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla Provincia, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui fu concesso, ferme le migliorie autorizzate che rimarranno acquisite alla Provincia. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà della Provincia di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

**Art. 7 (Manutenzione e spese)**

La manutenzione ordinaria dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio dovrà

	essere preventivamente autorizzato per iscritto dalla	
	Provincia. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e	
	completo rispetto della vigente normativa urbanistica,	
	edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione	
	incendi. La Provincia si riserva la facoltà di effettuare le	
	ispezioni presso l'immobile con le modalità di cui all'art. 15	
	dell'Avviso d'asta.	
	Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese	
	autorizzazioni e licenze, incluse quelle sanitarie, necessarie	
	per avviare le attività e mantenere la gestione dei locali.	
	Il conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome	
	tutti contratti per le utenze.	
	Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese principali e	
	accessorie di cui all'art. 14 dell'avviso d'asta.	
	Saranno a carico del conduttore eventuali spese per interventi	
	straordinari che siano strettamente necessarie allo	
	svolgimento dell'attività che si intende insediare, invece le	
	spese di manutenzione straordinaria dell'immobile non	
	strettamente connesse all'attività da insediare rimangono a	
	carico della Provincia.	
	<b>Art. 8 (Divieto di cessione del contratto e Sublocazione)</b>	
	Le parti convengono espressamente che è fatto divieto al	
	conduttore di cedere il contratto senza il consenso scritto	
	della Provincia, a pena di nullità.	
	Il conduttore ha la facoltà di sublocare in tutto o in parte i	

	locali oggetto di locazione, previa specifica autorizzazione	
	scritta da parte del locatore, che sarà rilasciata a	
	condizione che le attività interessate dalla sub locazione	
	siano secondarie e collegate a quelle del conduttore stesso.	
	L'inosservanza delle disposizioni di cui al periodo superiore	
	comporterà la risoluzione di diritto del contratto di	
	locazione.	
	<b>Art. 9 (Risoluzione del contratto)</b>	
	Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente	
	contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del	
	Conduttore nel caso di:	
	- utilizzo dell'immobile per destinazioni diverse da quelle	
	contenute nella proposta di utilizzo presentata in sede di	
	gara;	
	- mancato pagamento del canone di locazione a partire dalla	
	quarta mensilità dovuta;	
	- mancata osservanza degli obblighi di cui all'art. 23	
	dell'Avviso d'asta;	
	- ogni altro caso di inadempimento grave preceduto da regolare	
	contestazione e contraddittorio con la Provincia.	
	<b>Art. 10 (Cauzione e Assicurazione)</b>	
	Il conduttore ha presentato cauzione definitiva a mezzo di	
	polizza fideiussoria contraddistinta col n. _____	
	rilasciata dalla Compagnia XXXXXXXXXXXXXXXX sede di XXXXXXXXXXXXXXXX	
	per un importo di euro XXXXXXXXXXXXXXXX pari al 10% dell'importo	



	contrattuale, a garanzia delle obbligazioni contrattuali, come	
	indicate nell'Avviso d'asta (in particolare art. 23).	
	Il conduttore ha presentato altresì la polizza assicurativa	
	ALL RISK contraddistinta col n. _____ rilasciata dalla	
	Compagnia XXXXXXXXXXXXX sede di XXXXXXXXXXXXX in ottemperanza	
	alle previsioni dell'art. 18 dell'Avviso d'asta.	
	<b>Art. 11 (Elezione di domicilio)</b>	
	A tutti gli effetti della presente convenzione le parti	
	eleggono domicilio come segue:	
	la Provincia presso la propria sede legale, il conduttore	
	presso la sede ubicata in via _____	
	<b>Art. 12 (Controversie)</b>	
	Le parti convengono espressamente che per la risoluzione di	
	tutte le controversie che dovessero tra loro insorgere, in	
	relazione all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente	
	contratto, non componibili in sede di conciliazione bonaria,	
	sarà competente esclusivamente il Foro di Cagliari.	
	<b>Art- 13 (Verbale di consegna)</b>	
	Dopo la sottoscrizione del presente contratto la Provincia del	
	Sud Sardegna farà la consegna ufficiale dell'immobile al	
	conduttore. Le operazioni saranno svolte garantendo il	
	contraddittorio tra le parti e verranno registrate in apposito	
	Verbale di Consegna sottoscritto dalle parti per integrale	
	accettazione e corredato della descrizione degli stabili e	
	relative pertinenze in maniera dettagliata e puntuale, nonché	

del materiale fotografico che attesti lo stato dei luoghi.

**Art. 14 (Norma di rinvio)**

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviano espressamente a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 e dalle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici e a tutte le altre norme vigenti in materia.

**Art. 15 (Imposta di bollo, spese e registrazione)**

Il presente atto è esente in modo assoluto dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 27 bis della Tabella B allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, come introdotto dall'art. 17 del D. Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460 recante "Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale" e sarà sottoposto a registrazione in caso d'uso.

Oppure

Il presente contratto sarà registrato in caso d'uso e viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo mediante la dichiarazione di annullamento, in atti, di n. X contrassegni telematici sostitutivi della marca da bollo di euro 16,00 ciascuno, che riportano i seguenti numeri seriali identificativi: n. XXXXXXXXXXXXXXXX, e n. XXXXXXXXXXXXXXXX. La copia analogica del presente contratto viene conservata agli atti dell'Ufficio Contratti e dell'Ufficio Patrimonio della Provincia del Sud Sardegna.

Le spese per la stipula del contratto sono divise in parti uguali tra la Provincia e il Conduttore che sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Art. 16 (Trattamento dei dati personali)

Ai sensi del GDPR "Regolamento europeo privacy", il conduttore dà atto di essere stato informato che i dati contenuti nel presente contratto verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

### Art. 17 (Modalità di stipula)

Il presente contratto è stipulato in modalità asincrona senza  
presenza delle parti e sottoscritto con firma digitale,  
previa lettura fatta dalle parti le quali dichiarano l'atto  
pienamente conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di TOT pagine elettroniche dattiloscritte sulle  
prime TOT facciate e fin qui alla presente.

Data del contratto: si vedano le firme digitali e la data di repertorio.

Schirru Speranza, sottoscritto con firma digitale

NOME E COGNOME del conduttore