

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;

- De Gradi Massimiliano, nato a Carbonia il giorno 26.08.1968, e Bergamaschi Vincenzo nato a Rovigo il 04.10.1974 entrambi

domiciliati per la carica nella sede dell'ente che rappresentano, i quale intervengono nella dichiarata e nota loro qualità di amministratori e quindi legali rappresentanti della:

- Cucciolandia Impresa Sociale srl, avente sede legale e domicilio fiscale in via Umbria N.22 CAP 09013 Carbonia, codice fiscale 03950970925;

denominata anche "Conduttore" o "Impresa" o "Operatore economico" nel corpo del presente atto, legittimati al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri agli stessi conferiti dallo Statuto sociale, giuste risultanze della visura camerale effettuata presso la CCIAA di Cagliari - Oristano;

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;

- con Determinazione della Dirigente dell'Area Amministrativa e RRUU n. 73 del 13.05.2021 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;

- con Determinazione della Dirigente dell'Area Amministrativa

e RRUU n. 121 del 02.08.2021 è stata disposta l'aggiudicazione

efficace della locazione dell'immobile in favore

dell'operatore economico Cucciolandia Impresa Sociale srl, che

ha offerto l'importo di euro 45.000,00 (quarantacinquemila

virgola zero zero)

- 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 50% del canone di mercato, pertanto il canone

annuo così ridotto risulta pari a euro 22.500,00 (ventiduemila

cinquecento virgola zero zero) oltre IVA di legge.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e

sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano

quanto segue.

Art. 1 (Oggetto del contratto e destinazione d'uso)

La Provincia del Sud Sardegna, rappresentata come in comparsa,

concede in favore di Cucciolandia Impresa Sociale srl 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 a far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna, 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) 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), 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 120 giorni dalla data della sottoscrizione del presente contratto.

Art. 5 (Canone e regime IVA)

Il canone annuo è pari ad euro 22.500,00 (ventiduemila cinquecento virgola zero zero)

Il canone mensile è pari ad euro 1.875,00 (mille ottocento settantacinque virgola zero zero);

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

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DEL SUD SARDEGNA Sede legale Via

Mazzini 39 - CAP 09013 - Carbonia (SU) Cod. Fisc. 90038150927

Conto Corrente Bancario Ordinario di Tesoreria Provinciale

IBAN: IT 28 R 01015 43970 000070625627 in essere presso il

Banco di Sardegna di Sanluri c/c 000070625627; ABI: 01015;

CAB: 43970 BIC/SWIFT: BPMOIT22XXX

O in alternativa attraverso il sistema di pagamenti

elettronici verso la Pubblica Amministrazione stabilito

dall'Agenzia per l'Italia Digitale (AGID) denominato PAGOPA;

entro la data del giorno 5 di ciascun mese di locazione;

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.

Il conduttore dichiara altresì di essere soggetto esente iva

ai sensi dell'art. 10 T.U. IVA D.P.R. 26.10.1972 n. 633

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.

Art. 8 (Divieto di cessione del contratto e Sublocazione)

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.

Art. 9 (Risoluzione del contratto)

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del

Conduuttore 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.

Art. 10 (Cauzione e Assicurazione)

Il conduuttore ha presentato cauazione definitiva a mezzo di polizza fideiussoria contraddistinta col n. **1/39568/96/177564421** rilasciata dalla Compagnia **Unipol Sai Assicurazioni** sede di **Carbonia Subagenzia 100** per un importo di euro **27.000, 00 (ventisetteemila,00)** pari al 10% dell'importo contrattuale, a garanzia delle obbligazioni contrattuali, come indicate nell'Avviso d'asta (in particolare art. 23).

Il conduuttore ha presentato altresì la polizza assicurativa ALL RISK contraddistinta col n. **153.047.0000905219** rilasciata dalla **Compagnia Vittoria Assicurazioni** sede di **Carbonia Agenzia 153** in ottemperanza alle previsioni dell'art. 18 dell'Avviso d'asta.

Art. 11 (Elezione di domicilio)

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 Umbria, 1 ex Beccaria

Art. 12 (Controversie)

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.

Art- 13 (Verbale di consegna)

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 rinviando 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 contratto sarà registrato in modalità telematica attraverso il sistema RLI web dell'Agenzia delle Entrate ove sarà disposto il pagamento elettronico dell'imposta di registro. Il conduttore dichiara di non essere soggetto all'imposta di bollo in virtù del **D.LGS 117/2017 ESENZIONE**

IMPOSTA DI BOLLO ENTI TERZO SETTORE

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, fatta eccezione per l'imposta di bollo che è a totale carico del conduttore.

Le spese verranno anticipate dalla Provincia e il conduttore provvederà al pagamento di quanto dovuto con separato bonifico.

Una copia sia elettronica che analogica del presente contratto sarà conservata agli atti dell'Ufficio Contratti e dell'Ufficio Patrimonio della Provincia del Sud Sardegna.

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 12 pagine elettroniche dattiloscritte.

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

Schirru Speranza, sottoscritto con firma digitale

De Gradi Massimiliano sottoscritto con firma digitale

Bergamaschi Vincenzo sottoscritto con firma digitale