

**AL DISCIPLINARE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI AD
USO UFFICIO SITI IN VILLACIDRO (SU) VIA NAZIONALE N. 204 PIANO T
ASTA PUBBLICA PROT. N. 70/2024
AUTOMOBILE CLUB CAGLIARI**

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO

In Cagliari, addì ____ del mese di _____ dell'anno _____

TRA

l'Automobile Club Cagliari, con sede in Cagliari alla via Verdi n. 11, cod. fisc. 00154870927, pec: automobileclubcagliari@pec.aci.it, rappresentato dal dott. _____ Responsabile dell'Ente, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, il quale nel presente atto dichiara di agire in nome e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, giusta provvedimento di nomina a responsabile dell'Automobile Club di Cagliari, prot. n. _____ del _____, a firma del Segretario Generale dell'Automobile Club d'Italia, d'ora in poi locatore,

E

il/la sig./sig.ra _____, nato/a il _____ a _____, residente in _____, alla via _____, pec: _____,

oppure

l'impresa/la ditta _____ (P. IVA e/o Codice fiscale n. _____), con sede in _____ alla via _____, pec: _____, rappresentata dal/dalla sig./sig.ra _____ (c.f. _____) nato/a a _____ il _____ e residente a _____ alla via _____, in qualità di _____, d'ora in poi conduttore,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta l'immobile uso uffici/studi privati, sito in Villacidro (SU) alla via Nazionale n. 204 – piano T - composto da 3,5 vani con servizi e accessori, di una superficie complessiva di circa 81 mq identificato con i seguenti:

Dati catastali: foglio 1 - particella 1438 - subalterno 16 - cat. catastale A/10 - classe 3 - vani 3,5 - rendita Euro 695,93.

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara di non rilasciare alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile e che quindi sarà, conseguentemente, onere dell'assegnatario, ove occorrente, integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali eventualmente già esistenti.

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____ e termine al _____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori 6 (sei) anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o con posta elettronica certificata. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, nelle ipotesi previste dall'art. 29 della Legge 392/78 comunicando tale intenzione con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR o con posta elettronica certificata, almeno 12 mesi prima della scadenza. Il conduttore, anche quando non ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Parimenti il locatore potrà, per ragioni di pubblico interesse, recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o con posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo giusta offerta formulata per la partecipazione alla gara, è di € _____ (in lettere _____), da pagarsi in rate mensili di € _____ (in lettere _____), non oltre il 5 di ogni mese con le seguenti modalità: _____.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75 per cento delle variazioni rispetto all'anno precedente, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il locatario, in caso di ritardo nei pagamenti, dovrà corrispondere l'interesse legale del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

4. ONERI ACCESSORI

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Oltre al canone di locazione il conduttore si assume l'onere del pagamento delle spese condominiali.

Il locatore non eseguirà alcuna opera di manutenzione, miglioria, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Sarà a carico del conduttore l'allestimento dell'immobile con allacciamenti alle utenze, con arredi e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo.

Sarà, altresì, a carico del conduttore ogni intervento edilizio ed impiantistico eventualmente necessario a rendere l'immobile idoneo all'uso e conforme alla vigente normativa, nessuno escluso, esonerando il locatore, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora lo stesso immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva la possibilità del conduttore in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dei locali all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal locatore rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario, anche in deroga all'art. 1592 c.c..

Restano, inoltre, interamente a carico del locatore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni occorrenti all'uso.

5. INDENNITÀ PER LA PERDITA DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di uffici/studi privati.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile. L'eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere formalmente autorizzata dal locatario e sarà interamente a spese del conduttore.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività ad uso uffici/studi privati sono a carico del conduttore.

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione formale. Qualora il locatore autorizzi formalmente l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative e sopravvenute il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale.

In ipotesi di vendita degli immobili locati il conduttore ha diritto di prelazione qualora sia disposto a versare l'importo di aggiudicazione determinatosi a seguito di gara.

Alla scadenza del contratto rinnovato, ove l'Automobile Club Cagliari proceda alla indizione di una gara ad evidenza pubblica per locare nuovamente gli immobili, il locatore ha diritto

di prelazione ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/1978 da esercitarsi successivamente all'esito della gara esperita, ovviamente al prezzo di aggiudicazione.

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a terzi. A tal fine il conduttore si impegna, prima dell'inizio dell'attività, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, contro i danni eventualmente causati, nonché per la responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri rischi accessori relativi all'immobile.

Il Conduttore si obbliga, oltre a rispettare il regolamento di Condominio nel modo più rigoroso, ad osservare e rispettare i regolamenti di polizia urbana, di pubblica sicurezza, d'igiene, essendo a suo carico ogni eventuale intervento, opera, contravvenzione e/o responsabilità per l'inosservanza delle norme suddette.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo di € _____ (in lettere _____) pari a n. 3 (tre)

mensilità del canone annuo . La fideiussione sarà valida sino al _____
(indicare un termine di almeno 30 giorni decorrenti dalla scadenza del contratto). Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Comporta inoltre risoluzione del presente contratto qualsiasi attività che sia contraria all'ordine pubblico e al buon costume. In tal caso l'Automobile Club Cagliari intima la cessazione di attività che ledano il decoro urbano, l'ordine pubblico e il buon costume: qualora l'aggiudicatario non dovesse rimuovere le cause di non regolare svolgimento di attività entro 30 gg dalla comunicazione, il contratto si risolverà ipso iure.

14. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

É a carico del conduttore la registrazione del presente contratto, la relativa imposta di bollo nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore.

15 SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto ed alla sua registrazione, nessuna esclusa ed eccettuata, sono ad esclusivo carico del conduttore.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti.

16 REGISTRAZIONE CONTRATTO

La registrazione del contratto sarà a cura del locatore. Si da' atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86, n. 131, è sottoposta a registrazione.

17. AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al presente contratto, il trattamento dei dati personali acquisiti sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato.

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi del regolamento 679/2016/UE.

18. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra il conduttore e il locatario in relazione al contratto di locazione è competente il Foro di Cagliari. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare di gara, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2440/1923, al Codice Civile, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia di locazioni.

Cagliari, lì _____

Il Locatore
p. Automobile Club Cagliari

Il Conduttore

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle, come le approvano tutte.

Cagliari, lì _____

Il Locatore
p. Automobile Club Cagliari

Il Conduttore
