

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

### TRA

**l'Azienda Regionale della Salute (ARES Sardegna)** – Codice Fiscale - Partita Iva 03990570925 , con sede in Selargius (CA), via Piero della Francesca n. 1, rappresentata a questo scopo dal \_\_\_\_\_ nata/o a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto in forza di delega di cui alla \_\_\_\_\_, di qui in appresso denominato "locatario"

### E

La **Ditta P.IMM.CO. S.r.l.**, Codice Fiscale/Partita Iva \_\_\_\_\_ con sede in Cagliari (CA) in Via F. Garavetti n. 14, rappresentata a questo scopo dal sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ di qui in appresso denominato "locatore"

### PREMESSO CHE

- con Deliberazione del Direttore Generale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ARES Sardegna ha disposto l'acquisizione in locazione per la durata di anni 6 (sei) dell'immobile sito nel Comune di Selargius in Via Piero della Francesca nn. 3, 5 e 7, contraddistinto al distinto al NCEU al Foglio 42 Mappale 4492 Sub 97 e 131 di proprietà della Ditta P.IMM.CO. S.r.l..

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

### ARTICOLO 1

Il Locatore concede in locazione al locatario, che a tale titolo accetta gli immobili di proprietà della Ditta P.IMM.CO. S.r.l. siti nel Comune di Selargius in Via Piero della Francesca nn. 3, 5 e 7, contraddistinto al distinto al NCEU al Foglio 42 Mappale 4492 Sub 97 e 131.

A tal fine, il Locatore garantisce che sul locale non esistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero ed esclusivo godimento da parte del Conduttore e che l'immobile rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

### ARTICOLO 2

Il canone di locazione annuo viene consensualmente determinato tra le parti in € 104.976,00 più IVA di Legge (euro centoquattromilanovecentosettantasei/00) quale canone di locazione determinato da parte dell'Agenzia delle Entrate. Il canone è da pagarsi in due semestralità anticipate pari ad euro 64.035,36 IVA Compresa (euro sessantaquattromilatrentacinque/36) ciascuna.

### ARTICOLO 3

La locazione avrà la durata di **anni 6 (sei)** con inizio dalla data di sottoscrizione del presente contratto o con inizio dalla data di effettiva immissione del Conduttore nel suo possesso, se successiva, che dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle Parti; la locazione potrà essere rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni pre-

vio consenso scritto a meno che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. o PEC almeno 30 giorni prima della scadenza. Sia il conduttore che il locatore conservano in ogni caso la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi della Legge 392/1978, comunicando la disdetta a mezzo raccomandata A.R. o PEC da inviare con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi.

#### **ARTICOLO 4**

In considerazione dell'uso cui è destinato l'immobile locato, il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta del Locatore. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo accordo con ARES Sardegna.

#### **ARTICOLO 5**

Tutte le spese, adempimenti ed oneri fiscali susseguenti al presente contratto, con particolare riferimento agli oneri di registrazione, presso l'Agenzia delle Entrate, la legge di Stabilità del 2016, L. n. 208/2015 art. 1 comma 59 pone a carico del proprietario la registrazione del contratto di locazione dandone tempestiva notizia ad ARES Sardegna che provvederà alla corresponsione della quota parte dell'imposta di registro, nella misura del 1% del canone annuo di locazione;

#### **ARTICOLO 6**

I locali si concedono per essere adibiti ad uso archivio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

#### **ARTICOLO 7**

Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione ordinaria del locale, quali la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, per le quali il Locatore garantisce la presenza e la conformità alla normativa vigente dei relativi impianti, incombendo al Conduttore esclusivamente l'onere di effettuarne la voltura a proprio nome, previa rilevazione in contraddittorio con il Locatore dei consumi effettuati nell'immobile anteriormente alla data della sua immissione in possesso. Nulla, pertanto, sarà dovuto dal Conduttore per oneri, spese o consumi anteriori alla predetta data come risultante dal verbale di cui al precedente art. 3.

#### **ARTICOLO 8**

Le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dello stesso all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore. Si precisa che i certificati di prevenzione Incendi per uso archivio ed i certificati di conformità degli impianti verranno forniti a cura e spese del proprietario solo ex post in funzione del materiale che verrà stoccato all'interno dell'immobile. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione. Con la sottoscrizione del presente atto, il Locatore provvederà all'adeguamento degli immobili all'uso di cui all'art.

6, ed autorizza il Conduttore ad effettuare se necessari interventi che si dovessero rendere necessari, nella vigenza del contratto.

#### **ARTICOLO 9**

Nella vigenza del contratto di locazione, al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire, a cura e spese proprie, eventuali lavori di sistemazione dell'immobile e/o degli impianti ivi esistenti, finalizzati ad adeguare gli stessi alle proprie esigenze specifiche, previa comunicazione preventiva al Locatore del progetto relativo ai suddetti lavori. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate secondo quanto detto al comma precedente, resteranno acquisite al Locatore senza rimborso o indennità alcuna, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge e/o degli eventuali regolamenti condominiali, applichi all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

#### **ARTICOLO 10**

Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto previa adozione di specifico atto da parte di ARES Sardegna. Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia.

#### **ARTICOLO 11**

Le parti dichiarano di essere informate che i "dati personali" forniti, o comunque raccolti in conseguenza e nel corso dell'esecuzione del presente contratto, vengano trattati esclusivamente per le finalità del contratto e dichiarano che i dati personali forniti con il presente contratto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei. I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza. Il presente contratto, composto di 3 (tre) pagine e le allegate planimetrie, viene approvato e sottoscritto dalle parti.

Per la Ditta P.IMM.CO. S.r.l.

Per l'ARES Sardegna

---

---

Si approvano specificamente ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341, 1342 c.c. le seguenti clausole: artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

Per la Ditta P.IMM.CO. S.r.l.

Per l'ARES Sardegna

---

---