

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE
(allegato alla deliberazione G.C. n. 192 del 02.10.2020)

L'anno duemilaventi, il giorno ____ (____) del mese di _____ nella Residenza Municipale, posta in Nuoro, Via Dante, 44

tra

Il Dott. _____, nella sua qualità di Segretario Generale e Dirigente del Settore 1 Gestione delle Risorse del Comune di Nuoro, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Via Dante, 44 C.F./P.I.V.A. 00053070918 che interviene nel presente atto, esclusivamente in nome e per conto dello stesso, di seguito denominato "Locatore", in forza del mandato conferito per il tramite della deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____

e

Il Dott. _____, nella sua qualità di Direttore Generale dell'Azienda Regionale dell'Emergenza e Urgenza della Sardegna (AREUS), domiciliato per la carica presso la sede legale in Nuoro Via Oggiano n.25, C.F./P.I.V.A. _____ che interviene nel presente atto, esclusivamente in nome e per conto della stessa, di seguito denominato "Conduttore";

premessato che

- il Comune di Nuoro è proprietario dell'immobile denominato "Ex Convento delle Carmelitane Scalze" sito in Nuoro, Via Oggiano n. 25, di consistenza catastale complessiva pari a mq. 2.349 oltre mq. 8.600 di area cortilizia, censito al N.C.E.U. al F. 52, particella 3066, Zona Censuaria 1, Cat. B/5, Classe 2, Rendita Catastale € 4.988,97;
- con deliberazione n. 58 del 02.03.2018 la Giunta Comunale, ha autorizzato, quale misura collaterale al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, la concessione in godimento all'Azienda Regionale dell'Emergenza e Urgenza della Sardegna (AREUS), istituita con Legge Regionale n. 23 del 17 novembre 2014, mediante l'istituto della locazione, *ex lege* n. 392/1978, di una porzione, pari a mq. 969 (superficie locabile ponderata), del prefato immobile;
- con il medesimo provvedimento è stato altresì approvato lo schema di contratto preliminare di locazione allo stato non ancora formalizzato per ragioni attinenti la volontà di entrambe le parti di volere addivenire alla costituzione di un rapporto giuridico che preveda la locazione dell'intero compendio, anche nella futura previsione dell'acquisizione dell'intero stabile su espressa autorizzazione della Regione Sardegna;
- in data 30 marzo 2018 sono state consegnate le chiavi dell'immobile in argomento al fine di consentire all'AREUS l'approntamento dei locali;
- dalla data di consegna dell'immobile e fino alla stipula del presente atto, le parti reciprocamente concordano di applicare un'indennità parametrata al canone di locazione così come stabilito per il tramite del provvedimento giuntale n. 58/2018;
- l'AREUS ha manifestato la sua intenzione di acquisire in locazione ultronee porzioni di immobile, in quanto necessita di spazi aggiuntivi nei quali potere allocare personale e servizi, in ragione della progressiva implementazione delle proprie attività istituzionali;
- il locatore conferma che la costituzione presso la Città di Nuoro della sede regionale AREUS rappresenta per la Comunità e per l'intero territorio una innegabile e concreta opportunità per la sua promozione e valorizzazione, in riferimento alla reale possibilità che l'Azienda Regionale assuma nel breve periodo il ruolo di soggetto coordinatore delle attività di Soccorso non solo sanitario, ma anche per quelle più generali di intervento in tema di emergenza e di protezione civile, anche con l'utilizzo del numero unico di emergenza 112 (NUE 112);
- il locatore ribadisce il doveroso impegno di leale collaborazione fra Comune e Regione Sardegna, confermando altresì che il cespite di cui al presente contratto di locazione, è ricompreso nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per il triennio 2017-2019, 2018-2020, 2019-2021

e 2020/2022 rispettivamente approvati con deliberazione della Civica Assemblea nn. 19/2017, 20/2018, 15/2019 e 15/2020 in quanto ritenuto non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e che, allo stato, sono peraltro in corso i necessari approfondimenti finalizzati al potenziale avvio di progetti di valorizzazione anche per il tramite dell'utilizzo di strumenti di mercato quali fondi immobiliari ed altri veicoli finanziari;

- il locatore si dichiara favorevole a una valutazione positiva della proposta AREUS assentendo alla locazione del compendio, alle condizioni in appresso specificate;

- il conduttore dichiara e conferma che l'immobile è quello individuato nelle planimetrie di cui all'allegato A);

- le Parti dichiarano inoltre che i locali individuati nell'allegato B) necessitano di specifici interventi di manutenzione straordinaria e di messa in efficienza al fine di renderli idonei all'uso che il conduttore intende farne;

- le Parti dichiarano che il canone di locazione è risultato essere in linea con la normativa vigente in materia di contenimento dei costi e della spesa pubblica, di razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico nonché con gli attuali valori del mercato immobiliare, sia con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile di che trattasi, che allo stato del medesimo ed alla categoria catastale di appartenenza.

Tutto quanto sopra premesso, le parti come in epigrafe rappresentate stipulano e convengono quanto segue:

Articolo 1

Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

Articolo 2

Oggetto del contratto

Il locatore, come sopra rappresentato, in ottemperanza a quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, eseguibile ad ogni effetto di legge, cede in locazione al conduttore, che accetta, l'intero immobile urbano di sua proprietà ad uso diverso da quello di abitazione, sito a Nuoro in Via Luigi Oggiano n. 25 e censito al N.C.E.U. al F. 52, particella 3066, Zona Censuaria 1, Cat. B/5, Classe 2, Rendita Catastale € 4.988,97, come meglio descritto ed evidenziato nelle planimetrie che si allegano al presente contratto sotto la lettera A) per costituirne parte integrante dello stesso, della superficie complessiva (superficie locabile ponderata) pari a mq. 1.836 come in appresso costituita:

- piano seminterrato ad uso deposito pari a mq. 55,46; piano terra ad uso uffici pari a mq. 972,10; piano primo ad uso uffici pari a complessivi mq. 795,05; piano copertura per vani accessori adibiti a locali tecnici pari a complessivi mq. 13,31; area destinata a posti auto scoperti pari a mq. 300.

Il locatore si riserva l'utilizzo del secondo piano, di consistenza pari a mq. 569,26, al fine di destinarlo a sala convegni e formazione. Il conduttore, al fine dello scomputo dal calcolo per la quantificazione del canone di locazione del predetto piano si impegna ad allestire detta sala convegni e formazione nella sua interezza, sostenendone i relativi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre la gestione dell'utilizzo funzionale della stessa alle necessità del locatore per il tramite di idoneo disciplinare, a cura e spese del medesimo conduttore, da concordare fra le parti contraenti.

Le parti concordano altresì lo scomputo dal calcolo per la quantificazione del canone di locazione, dell'area verde pari a mq. 6.700, che la Parte Locatrice assume in gestione, impegnandosi ad effettuare i seguenti adempimenti:

- a) messa in sicurezza di tutta l'area;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area;
- c) illuminazione dell'area;

- d) allestimento di un percorso salute con posizionamento di arredi urbani quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo panchine, cestini etc.;
- e) apertura al pubblico dell'area durante l'orario lavorativo dell'Azienda AREUS, da disciplinarsi per il tramite di un apposito Regolamento a cura e spese del medesimo conduttore.

Articolo 3

Destinazione dei locali

I locali vengono concessi in locazione per il solo uso connesso al perseguimento dell'attività istituzionale del conduttore, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

Il locatore dichiara e garantisce che l'oggetto della locazione è di sua esclusiva proprietà e non insistono sull'immobile diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento; ne garantisce pertanto al conduttore il pacifico godimento e la piena regolarità rispetto alle normative applicabili in materia urbanistico-edilizia sia in ordine alla costruzione medesima che dei relativi impianti tecnologici.

Articolo 4

Durata del contratto

La durata della locazione è fissata in anni sei decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, e si intenderà rinnovato per altri sei anni se nessuna delle parti esprimerà all'altra formale disdetta, da comunicarsi a mezzo posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale (anni 6) il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione tacita soltanto per i motivi e secondo le modalità ed i termini di cui all'articolo 29 della L. n. 392/1978.

Articolo 5

Interventi di manutenzione straordinaria

Il conduttore si impegna ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile, così come descritti nell'Allegato Tecnico-Progetto Esecutivo, approvato dalle parti contraenti con rispettivi provvedimenti ed accluso al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera B), fatte salve eventuali ulteriori manutenzioni straordinarie, da concordarsi con il locatore e previa sua approvazione, afferenti unicamente le porzioni di immobile così come individuate graficamente nelle planimetrie allegata sotto la lettera A), oltre le opere di messa in sicurezza del parco.

Il conduttore, a tal fine, si impegna altresì a stipulare i necessari contratti nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Relazione del Settore Infrastrutture e Servizi Manutentivi, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera C) e a richiedere tutte le autorizzazioni ai sensi di legge oltre che ad inoltrare al locatore idonee pezze giustificative e certificazioni attestanti l'avvenuta esecuzione dei lavori medesimi.

Il conduttore si impegna inoltre a comunicare per iscritto al locatore sia l'avvio dei lavori che la conclusione degli stessi.

Articolo 6

Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 106.054,89 (diconsi Euro centoseimilacinquantaquattro/89), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, che il conduttore si obbliga a corrispondere in 2 rate semestrali anticipate cifrate in € 53.027,44, ciascuna scadente il giorno cinque del primo mese del semestre.

Il pagamento del canone avverrà a mezzo bonifico da effettuarsi sul conto corrente bancario intrattenuto dal Comune di Nuoro presso il Banco di Sardegna – Servizio Tesoreria - codice IBAN IT83C0101517300000070188553, indicando nella causale di versamento “Locazione immobile denominato Ex Convento delle Carmelitane Scalze sito a Nuoro in Via Oggiano 25”.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente il conduttore in mora e produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Per i primi sei anni, come sopra evidenziato, l'importo del canone sarà parzialmente coperto da quote annuali costanti pari ad € 41.666,67 (Euro quarantunmilaseicentosestasei/67) in conto lavori di manutenzione straordinaria, stimati complessivamente in € 250.000,00, (Euro duecentocinquantamila/00) così come descritto nell'Allegato Tecnico (Allegato B).

Le parti contraenti concordano che si procederà in contraddittorio alla verifica tecnica degli interventi manutentivi straordinari, ai soli fini della loro effettiva realizzazione a regola d'arte, stilando per ciascuno di essi un apposito verbale di avvenuta esecuzione.

Nel caso in cui nessuna delle Parti abbia comunicato all'altra formale disdetta, si conviene fin d'ora che all'inizio del settimo anno di locazione il canone sarà versato nella misura di cui al primo capoverso, fatta salva, qualora applicabile in quanto trattasi di contratto di locazione a favore di ente pubblico, una sua rinegoziazione ovvero un suo aggiornamento nella misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione degli ultimi sei anni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT.

Articolo 7 Obblighi del conduttore

Sono a carico del conduttore ogni spesa di gestione relativa al godimento dell'immobile provvedendo a stipulare direttamente i relativi contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua potabile, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, in conformità alle proprie specifiche esigenze.

Il conduttore si impegna altresì, alla scadenza del presente contratto di locazione, alla disdetta degli anzidetti contratti di somministrazione, fatta salva la facoltà dell'Ente di richiedere il subentro.

Le parti si impegnano reciprocamente, l'una (conduttore) a richiedere alla Regione Sardegna l'autorizzazione all'acquisto del compendio oggetto della presente locazione, l'altra (locatore), ad alienare il medesimo bene a un prezzo non superiore a quello della seconda asta espletata ed andata deserta nell'anno 2018. In tal caso dal prezzo d'acquisto saranno decurtati i costi sostenuti per i lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 del presente contratto non ancora oggetto di scomputo dal canone annuale.

Il conduttore si impegna altresì a stipulare, ed a mantenere per tutta la durata del contratto, con una primaria compagnia di assicurazioni, idonea polizza *All risks* con massimale pari ad € 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila/00) a copertura dei danni da incendio, scoppio, gas e fulmine e di quelli riconducibili a quanto di propria competenza, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria. Detta polizza dovrà essere consegnata contestualmente alla stipula del presente accordo.

Articolo 8 Manutenzione, conservazione e riparazioni dell'immobile

Il conduttore si impegna ad assumere a suo carico ogni spesa relativa alla realizzazione degli interventi manutentivi ordinari e di piccola riparazione dell'immobile ivi compreso il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici che nel corso del contratto si rendessero necessari per l'utilizzo dello stesso.

Qualora, nel corso del contratto il conduttore ritenesse necessario e/o opportuno procedere all'esecuzione di ultronei interventi manutentivi rispetto a quelli già previsti nell'allegato tecnico, dovrà richiederne la preventiva autorizzazione scritta al locatore, così come previsto nel precedente articolo 5. La violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto. Il conduttore esonera

espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dipendenti del conduttore medesimo.

Il conduttore dalla data della sottoscrizione del presente atto sarà costituito custode e consegnatario dell'immobile ricevuto in locazione e dei relativi impianti e si impegna ad utilizzarli con la massima diligenza ed a restituirli, alla fine della locazione, in buono stato di manutenzione salvo il deperimento dovuto al normale uso.

Art. 9

Accesso all'immobile

Il locatore ha facoltà di visitare e/o fare visitare in ogni tempo i locali oggetto del presente contratto. L'adozione di comportamento contrario ed omissivo del conduttore, costituendo grave inadempimento in relazione all'interesse del locatore di vendere il bene locato, produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo il risarcimento del danno.

Art. 10

Diritto di prelazione

Nel caso di vendita a terzi, parziale o totale del complesso immobiliare, il locatore si impegna a far assumere al proprio avente titolo tutti gli obblighi di cui al presente contratto fermo restando le disposizioni di cui all'art. 38 e ss. della Legge n. 392/1978.

Il locatore si impegna altresì a riconoscere al conduttore il diritto di prelazione in caso di nuova locazione.

Art. 11

Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso rinvio a quanto disposto dalla L. n. 392/1978, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere stipulata e provata con atto scritto, a pena di nullità.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui al d.lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e ss.mm.ii. Copia dell'attestato di prestazione energetica è allegato al presente contratto sotto la lettera "D" per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 12

Spese d'atto

Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. La registrazione del contratto verrà fatta annualmente a cura del locatore ed il conduttore trenta giorni prima della scadenza è tenuto a versare la propria quota parte.

Le spese di bollo del presente contratto sono a carico del conduttore per l'intero.

Il presente contratto è esente IVA, ai sensi dell'art. 10, primo comma, punto 8 del D.P.R. 633/72 e ss.mm.ii..

Art. 13

Foro competente

Per ogni controversia inerente l'esecuzione del contratto, le parti sin d'ora stabiliscono che competente a decidere delle relative controversie sarà il Foro di Nuoro.

Art. 14

Elezione del domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, le parti contraenti eleggono il proprio domicilio presso la rispettiva sede legale.

Art. 15

Trattamento dei dati

Le parti stipulanti consentono il trattamento dei dati contenuti nel presente atto ai sensi del GDPR (Regolamento UE 2016/679) e del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici, esclusivamente per finalità correlate al presente atto ivi compreso lo svolgimento delle attività e l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 16
Allegati

Formano parte integrante del presente contratto:

- A) Planimetrie dell'immobile
- B) Allegato Tecnico – Progetto esecutivo acquisito agli atti con prot. n. 0024786 del 27.05.2020 ed approvato con deliberazione del Direttore Generale AREUS n. 100 del 19.05.2020 e con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 19.06.2020
- C) Relazione del Settore Infrastrutture e Servizi Manutentivi prot. n. 0026516 del 08.06.2020 allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 19.06.2020
- D) Attestazione Prestazione Energetica.

Letto, confermato e sottoscritto

Nuoro _____

Per la Parte Locatrice

F.to _____

Per la Parte Conduttrice

F.to _____

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti contraenti, di comune accordo, dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei seguenti articoli: 3 (destinazione dei locali), 4 (durata del contratto), 6 (canone), 7 (Obblighi della Parte Conduttrice), 5 e 8 (interventi manutenzione straordinaria e ordinaria), 9 (accesso all'immobile), 11 (disposizioni finali), 13 (Foro competente)

Letto, approvato e sottoscritto.

Nuoro _____

Per la Parte Locatrice

F.to _____

Per la Parte Conduttrice

F.to _____