

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE O AFFITTO

Tra l'IGEA SpA codice fiscale 01087220289 con sede in Iglesias, località Campo Pisano 09016 snc, 09016, rappresentata dal Dott. Michele Caria, nato a _____ () il ____/____/____, il quale interviene al presente atto non per proprio conto ma nella sua qualità di Amministratore Unico dell'IGEA SpA giusta Delibera di nomina della Giunta della Regione Autonoma della Sardegna n. 36/31 del 17/07/2018, domiciliato in ragione della carica in Iglesias, località Campo Pisano snc, 09016

LOCATORE

e

il Sig. _____ nato a _____ il ____/____/____ residente in _____, via _____ n. _____, codice fiscale _____, in qualità di _____, n. di part. I.V.A. _____

CONDUTTORE

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

L'IGEA SpA, come sopra rappresentata, concede in locazione o in affitto a _____, che accetta, un immobile ad uso _____ del patrimonio disponibile ubicato in _____, località _____, distinto nel catasto _____ al Fg. _____, mappale _____, categoria _____, classe _____, della superficie catastale di mq. _____, rendita catastale € _____, (euro _____/_____)

L'unità immobiliare viene locata o affittata a

perché venga destinata dopo le opportune modifiche amministrative e strutturali ad uso _____.

Art. 2

Ove il locale necessiti di interventi di ristrutturazione per renderlo idoneo all'uso di _____, gli interventi, compresi il

_____, sono a totale carico del conduttore che espressamente li assume e si impegna a realizzarli entro 12 (dodici) mesi dalla stipula del presente contratto.

Il locatore eseguirà verifiche a cadenza trimestrale sullo stato di avanzamento e conclusione degli interventi. Delle verifiche verrà redatto apposito verbale fra le parti.

Art. 3

La locazione o l'affitto sono pattuiti per anni 6 (sei), e più precisamente dal _____ al _____, eventualmente rinnovabili per uguale periodo con atto espresso, dietro richiesta scritta del conduttore da presentarsi almeno 8 (otto) mesi prima della scadenza.

Il rinnovo potrà essere concesso previa verifica da parte del locatore del comportamento tenuto dal conduttore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali ed effettuazione delle opere di manutenzione previste, dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla

locazione nonché della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Art. 4

Le parti hanno il diritto di recedere dal presente contratto, senza obbligo di corrispondere compenso alcuno o indennità di sorta, dandone comunicazione, mediante lettera raccomandata, con preavviso di 8 (otto) mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Art. 5

Al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione di cui alla vigente normativa (art. 38 Legge n. 392/1978 o art. 3, c. 1, lett. g, Legge n. 431/1998 che richiama gli artt. 38 e 39 Legge n. 392/1978 o art. 8 Legge n. 590/1965; art. 7 D.Lgs. n. 228/2001) nel caso in cui l'immobile venga alienato nel corso del rapporto contrattuale.

Art. 6

Il canone annuo viene fissato in € _____, (euro _____ / _____), pari ad € _____, (euro _____ / _____) mensili, e verrà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate dell'importo di € _____, (euro _____ / _____) entro il giorno 5 dei mesi di _____, _____, _____ e _____ di ogni anno, tramite bonifico bancario sul C/C acceso presso _____ intestato a IGEA SpA le cui coordinate bancarie sono codice IBAN IT/ ____/ ____/_____/_____/_____, causale: Canone affitto/locazione immobile sito in _____, località _____, distinto al catasto_____.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o

eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto costituisce in mora il conduttore.

Il conduttore si impegna a trasmettere al locatore copia della ricevuta attestante il pagamento di ogni trimestralità entro dieci giorni dalla data del pagamento medesimo.

Art. 7

Il canone deve essere aggiornato annualmente, anche senza richiesta da parte del locatore, in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Art. 8

A garanzia degli obblighi nascenti dal presente contratto, il conduttore dichiara di aver costituito cauzione, per l'importo di € _____, ____ (euro _____ / ____), pari a tre mensilità del canone pattuito e consegna al locatore la relativa documentazione probatoria.

La cauzione è costituita con fidejussione bancaria, a prima richiesta in favore della IGEA SpA, con scadenza di sei mesi successiva alla durata del contratto recante la seguente causale "Garanzia degli obblighi contrattuali assunti dal conduttore nel contratto di locazione dell'immobile ad uso _____ sito in _____, località _____, distinto al catasto _____".

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia ad opporre

l'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile, nonché la rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga al disposto di cui all'art. 1945 del codice civile.

Art. 9

Al presente contratto di locazione o di affitto deve essere allegato/non deve essere allegato l'Attestato di Prestazione Energetica, di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, in quanto l'immobile viene concesso ad uso e quindi può essere considerato "edificio in cui non è necessario garantire un confort abitativo", a termini del paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012.

Art. 10

L'immobile viene concesso in locazione o affitto nello stato in cui si trova che il conduttore dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserve.

Fermo restando quanto stabilito dall'Art. 2 del presente contratto, l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile oggetto del presente contratto sono a totale carico del conduttore, che non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta per i miglioramenti apportati all'immobile durante il rapporto.

Il conduttore, previa autorizzazione scritta del locatore, potrà apportare all'immobile locato, a propria cura e spese, ogni modifica ed innovazione necessaria per poter svolgere la propria attività, compresi eventuali interventi strutturali, di adeguamento degli impianti, laddove autorizzati dai competenti enti pubblici e da terzi aventi causa.

La parte locatrice si impegna a sottoscrivere quanto si rendesse necessario per

l'esecuzione dei predetti lavori, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 11

Il conduttore dovrà utilizzare l'immobile in conformità ad ogni legge prevista dall'ordinamento e si impegna a mantenere sollevato e indenne il locatore da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni e/o danni a persone e cose cagionati in occasione dell'utilizzo e gestione del bene immobile locato, senza poter vantare nei confronti dell'IGEA SpA alcun diritto di rivalsa, di risarcimento, di rimborso o di qualsivoglia altro titolo o ragione.

Art. 12

È vietata la sublocazione o subaffitto, la cessione del godimento del bene e la cessione del contratto da parte del conduttore senza il preventivo esplicito consenso del locatore. È consentita la cessione del contratto nelle ipotesi previste dall'art. 2558 del codice civile in caso di cessione, affitto od usufrutto dell'azienda, salva restando la facoltà per l'IGEA SpA di recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento in presenza di una giusta causa. È comunque vietata la cessione del contratto in qualsiasi modo, prima che siano decorsi tre anni dalla stipula del presente contratto.

Art. 13

Al termine della locazione o affitto l'immobile sarà riconsegnato al locatore nelle condizioni in cui si troverà al momento della cessazione del rapporto, con ogni addizione e miglioria senza che il conduttore possa pretendere alcun rimborso o indennità, salvo che il locatore non richieda la rimessa in pristino dello stato originario dei locali.

Art. 14

Ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, le parti convengono espressamente che il contratto si risolva di diritto in caso di inadempimento degli obblighi assunti dal conduttore agli Articoli 2, 6, 8, 10, 11 e 12.

La risoluzione dovrà essere comunicata con nota scritta in cui il locatore dichiarerà di avvalersi della presente clausola risolutiva, e dovrà essere inviata al conduttore da comunicarsi a mezzo PEC o a mezzo raccomandata AR all'IGEA SpA.

Art. 15

In caso di inadempimento di uno degli obblighi sopra indicati, il conduttore, ai sensi dell'art. 1382 del codice civile, sarà tenuto al versamento in favore del locatore di una somma pari a tre annualità di canone, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

Art. 16

Le spese di registrazione del presente contratto e quelle di bollo, anche in riferimento alle future annualità, sono a carico del conduttore.

Dell'avvenuta registrazione e del pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere trasmessa copia al locatario entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del contratto di locazione.

Art. 17

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle norme del D.P.R. n. 296/2005, al codice civile in materia di locazione e alle altre disposizioni di legge, norme e consuetudini vigenti.

La presente scrittura viene letta, confermata in modo specifico in tutti i suoi

diciassette articoli, nella parte iniziale e negli allegati, e viene sottoscritta in
quattro originali in data _____.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti approvano
espressamente i seguenti Articoli: 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE