

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell' anno \_\_\_\_\_ nella

sede legale dell'Azienda Sanitaria Locale di Cagliari, in Via Piero della Francesca, 1,

Selargius, sono comparsi i Signori:-----

- Sig. Maurizio Puddu, nato a Cagliari il 17.01.1960, residente in Cagliari, via Garavetti, 14, il quale compare nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale della società Antonio Puddu Costruzioni srl, C.F.00501280929 e dichiara di agire esclusivamente per conto della società che rappresenta, di seguito definito "parte locatrice".-----

- Dott.ssa Savina Ortu, nata a Bauladu (OR), il 31.01.1960 in qualità di Commissario Straordinario della Azienda Sanitaria Locale di Cagliari in virtù della deliberazione di Giunta della Regione Sardegna n. 49/8 del 13.09.2016, con sede in Selargius, Via Piero della Francesca, 1, codice fiscale e partita iva 02261430926, da una parte, quale rappresentante legale della stessa, di seguito definito "parte conduttrice" -----

## PREMESSO

- che con deliberazione n. 508 del 06.06.2016 la Asl di Cagliari indiceva una manifestazione di interesse finalizzata ad acquisire in locazione un fabbricato da destinare a magazzino/deposito temporaneo dell'Asl di Cagliari;
- che alla manifestazione d'interesse dianzi indicata veniva data la dovuta pubblicità e che tuttavia alla scadenza fissata per le ore 12 del 11.07.2016 non perveniva alcuna manifestazione d'interesse da parte di soggetti interessati;
- pertanto, conclusosi tale procedimento amministrativo con la presa d'atto di gara deserta, la Asl si adoperava affinché venisse reperito comunque un nuovo locale da adibire a magazzino/deposito, stante il permanere dello stato di necessità di

	dover dotare l'Azienda sanitaria di un edificio dove poter stoccare e temporaneamente depositare le merci acquistate e non ancora "scaricate" ai Centri di Costo;	
	- perciò, tenuto conto della precaria situazione strutturale della copertura dei locali attualmente adibiti a magazzino presso la Cittadella della Salute di Cagliari e la necessità di consegnare in tempi brevi il fabbricato all'impresa aggiudicataria dell'appalto per la riqualificazione dell'intero fabbricato, la Asl ricercava sul mercato un locale che fosse confacente alle sue esigenze e, di conseguenza, individuava l'immobile sito in Cagliari, via Newton, di mq 770 complessivi, di proprietà di Antonio Puddu Costruzioni srl, con sede in Cagliari, via F. Garavetti, n. 14;	
	- che con istanza 110759 del 19.10.2016 l'Asl trasmetteva all'Agenzia del Demanio la richiesta di rilasciare il nulla osta alla stipulazione del contratto di locazione e nel contempo di valutare la congruità del canone proposto dalla società proprietaria;	
	- con nota del 29.11.2016 l'Agenzia del Demanio comunicava la congruità dell'importo di euro 32.200,00, Iva di legge esclusa, del canone di locazione proposto dalla società Antonio Puddu Costruzioni e, nel contempo, dichiarava l'inesistenza di locali demaniali da destinare agli usi richiesti dall'Asl;	
	I contraenti come sopra identificati, previa rinuncia all'assistenza di testimoni, hanno dichiarato di voler stipulare, come in effetti stipulano, il seguente -----	
	<b>CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>	
	La società locatrice cede in locazione alla conduttrice, che accetta, l'immobile sito in Cagliari, via Newton, censito al NCU al foglio 7, sezione B, particella 716, subalterno 72 (ex 57), con una superficie lorda complessiva pari a mq 770, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto, il tutto sotto le disposizioni	
	Pagina 2 di 6	

del Codice Civile, dei regolamenti generali e speciali, delle consuetudini e degli usi in quanto non derogati dal presente contratto ed ai seguenti patti e condizioni:-----

#### **ARTICOLO 1 - PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.-----

#### **ARTICOLO 2 - DURATA**

Il contratto avrà la durata di 12 mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei locali. Il contratto è rinnovabile per ulteriori mesi 12 a condizione che la conduttrice lo comunichi alla società locatrice mediante lettera raccomandata AR almeno 3 mesi prima della scadenza naturale del contratto.

Alla conduttrice, trascorsi i primi 12 mesi, è concessa la facoltà di recedere dal contratto a condizione che ne venga data comunicazione al locatore a mezzo raccomandata A.R. almeno 3 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

#### **ARTICOLO 3 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione è fissato in euro 32.200,00 (trentaduemiladuecentoeuro) Iva di legge esclusa, come congruito dall'Agenzia del Demanio con nota del 29.11.2016.

Il canone di locazione annuo si intende già decurtato del 15% ai sensi dell'art.3, comma 6, del D.L. 95/2012 conv. in L. 135/2012 e *smi*, come precisato nella relazione di stima trasmessa all'Agenzia del Demanio.

#### **ARTICOLO 4 – OBBLIGHI DELLA CONDUTTRICE**

La locazione è ad uso esclusivo dell'Azienda Sanitaria di Cagliari. L'Azienda conduttrice è costituita custode dell'immobile e si obbliga a riconsegnare l'immobile locato alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui lo ha ricevuto salvo il naturale e normale deterioramento risultante dall'uso dei locali.

Al momento della riconsegna le parti procederanno, in contraddittorio, all'accertamento della consistenza e delle condizioni d'uso dei locali redigendo apposito verbale.-----

#### **ARTICOLO 5 – MODIFICHE E MIGLIORIE**

Nel corso della locazione la conduttrice potrà apportare all'immobile locato e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto della Società proprietaria.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, addizioni ed allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa (anche con il consenso dei locatori), dovranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, essere rimosse ad esclusiva cura e spese della parte conduttrice con conseguente obbligo di rimessione in pristino ad esclusivo carico della stessa, salvo che quest'ultima non intenda, subordinatamente al consenso espresso della parte locatrice, lasciarli acquisiti all'immobile locato.

#### **ARTICOLO 6 - SPESE**

La conduttrice si impegna a fornire alla locatrice tutte le informazioni inerenti le caratteristiche e i quantitativi delle merci da depositare, in modo da consentire alla medesima di verificare se l'attività rientra nel campo di applicazione del DPR 151/2011, per l'espletamento degli obblighi previsti in materia di prevenzione incendi.

Nell'eventualità si rendessero necessari interventi edili ed impiantistici per garantire la rispondenza dell'immobile alle norme di prevenzione incendi i relativi costi saranno sostenuti dalla locatrice.

#### **ARTICOLO 7 - SPESE**

Le spese per servirsene del bene, nella specie quelle inerenti le spese condominiali, consumi di energia elettrica, acqua, gas, rifiuti solidi urbani, saranno a carico della

conduttrice, che provvederà, altresì, ad intestarsi le relative utenze.-----

#### **ARTICOLO 8 - MANUTENZIONI**

In conformità di quanto previsto dall'art. 1576 c.c. sono a carico della locatrice le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge. Qualora la proprietaria in difformità dal disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria la conduttrice, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi direttamente a sua cura e spese, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto della conduttrice medesima al risarcimento dell'eventuale maggior danno. Gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico della conduttrice. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392 del 27/07/1978, e comunque alle norme vigenti. Le parti, di comune accordo, potranno adire per ogni controversia il Foro di Cagliari, competente in via esclusiva.-----

#### **ARTICOLO 9 - SPESE**

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto ed eventuali rinnovi sono a carico della parti in ragione della metà per ciascuna. La locatrice provvederà ad eseguire la registrazione ed eventuali successivi rinnovi, anticipandone il relativo ammontare, che verrà, dietro presentazione della ricevuta, rimborsato dall'Azienda Sanitaria Locale di Cagliari per la quota di sua spettanza.-----

Il presente contratto è redatto in triplice copia e viene letto, approvato e sottoscritto.

Selargius,

La parte locatrice

La parte conduttrice

Società Antonio Puddu Costruzioni srl

L'Azienda Sanitaria di Cagliari

Sig. Maurizio Puddu

Dott.ssa Savina Ortu

A norma degli artt.1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento agli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

La parte locatrice

La parte conduttrice

Società Antonio Puddu Costruzioni srl

L'Azienda Sanitaria di Cagliari

Sig. Maurizio Puddu

Dott. ssa Savina Ortu

Il presente allegato è composto di n° 6 fogli.  
Il Responsabile del Servizio Tecnico  
(Ing. Massimo Masia)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

N. 1687 DEL 23 DIC. 2016

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO ~~IL DIRETTORE SANITARIO~~  
Dott.ssa Antonella Carreras Dott. Pier Paolo Pani

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
Dott.ssa Savina Ortu