

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il Signor. ZARA SALVATORE, nato a FLORINAS IL 19/06/1932 residente a FLORINAS Via SASSARI n. 27 codice fiscale: ZRASVT32H19D637S, e la Signora NUVOLI GIOVANNA ANTONIA nata a FLORINAS IL 24/06/1934 residente a FLORINAS Via SASSARI n. 27 codice fiscale: NVLGNN 34H64D637J (di seguito denominati locatore);

CONCEDONO IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI SASSARI OLBIA TEMPIO, codice fiscale: 92023840900 , rappresentato dal presidente Pier Luigi Francesco Ciappeddu, nato a Sassari il 04/10/1951 C. f. CPP PLG 51R04 I452C domiciliato nei locali oggetto della locazione. Di seguito nominato conduttore.

L' immobile sito in Sassari Via Olbia 3 primo piano interno A e B composto da sei vani e due servizi .

Alle seguenti condizioni:

La locazione ha la durata di anni 1 (uno) con inizio dal 01/01/2008 al 01/01/2009, prorogabile di anno in anno per massimo sei anni.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di sei mesi mediante lettera raccomandata.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

2) - Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 11.400,00 (undicimila quattrocento) , che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di € 950,00 (novecento cinquanta) ciascuna, scadenti il primo di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso la Banca di Sardegna agenzia Florinas n. 06 cod. Abi 01015 cod. Cab 87350 trascorso tale termine il contratto si intende risolto.

3) - Le parti convengono che, il canone sia automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificati nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge.

4) - Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta bancaria di bonifico che dovrà essere immediatamente inviata tramite fax o raccomandata AR alla parte locatrice nella sua località di residenza. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituirà il conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave in adempimento ex art. 1455 c.c. a danno e

spese del conduttore stesso. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse legale sulle somme non corrisposte nella misura del due per cento.

5) - Sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione gli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge n. 392/1978, ed ove esistenti i costi di amministrazione ed il compenso per l'amministratore. Restano pure a carico del conduttore, con l'obbligo di volturare a proprio nome tutte le utenze, i relativi consumi di energia elettrica, acqua, gas e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Il mancato pagamento, entro due mesi dalla richiesta avanzata dal locatore, degli oneri accessori, costituisce grave inadempimento del conduttore e dà luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse legale sulle somme non corrisposte decorrente dall'inizio del terzo mese successivo alla richiesta del locatore.

5b) Le spese condominiali per ciò che riguardano le pulizie e la luce delle scale fino all'accesso degli uffici sono a carico del conduttore.

6) - Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le ripartizioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 o.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'interno stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda inutilizzabile l'immobile locato.

7) - Le opere straordinarie tutte per riparazioni, manutenzioni, sostituzioni (totali e parziali) o per altre opere riguardanti le parti riguardanti le parti, cose ed impianti comuni saranno sostenute dal locatore, con l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione dei lavori.

8) - I locali si concedono in locazione per il solo uso ufficio. E' espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore, che il locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della legge 392/78. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

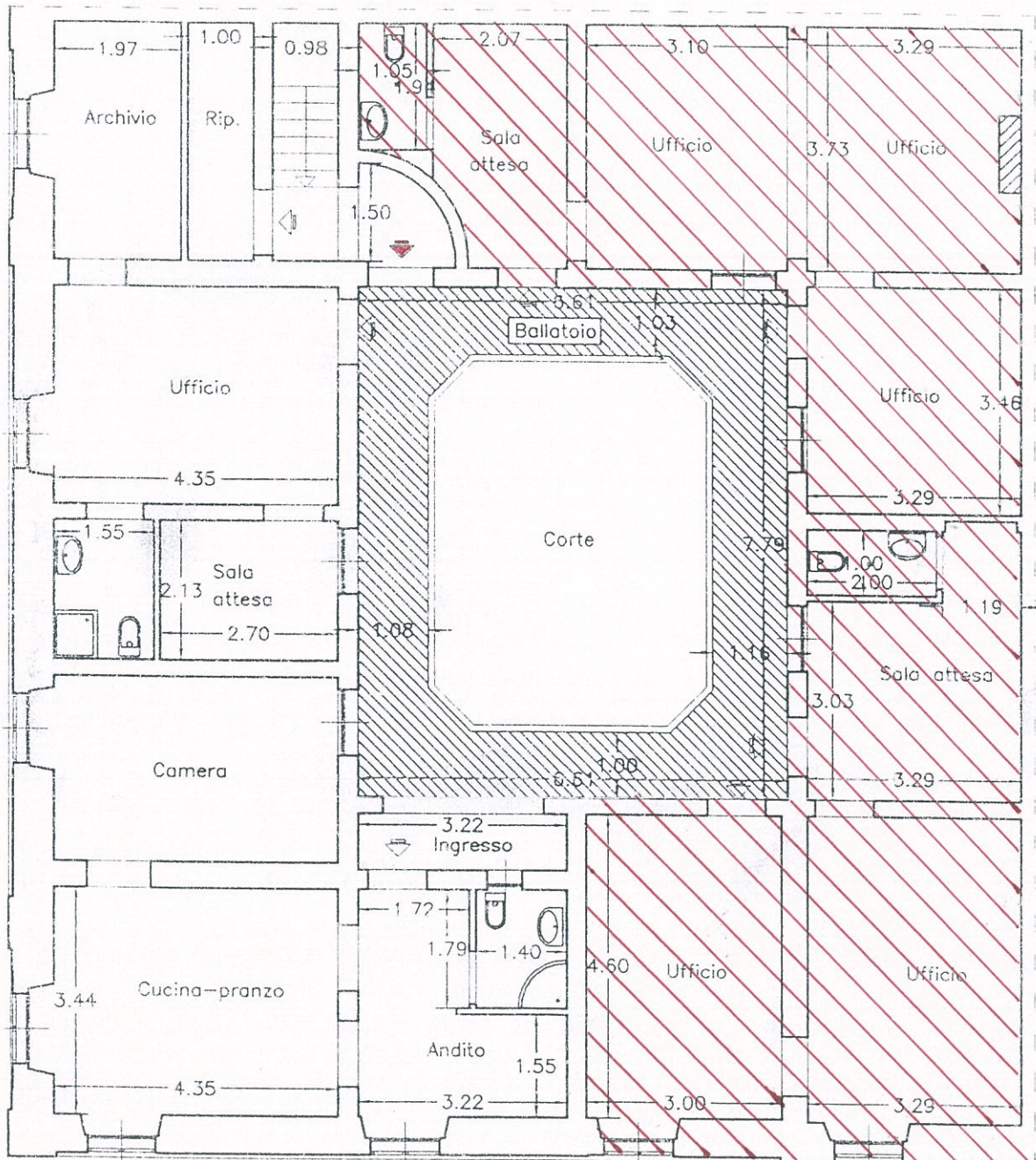
9) - Salvo quanto disposto dall'art. 36 L. 392/78, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

10) - Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locata trovasi in ottimo stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all'uso contrattualmente previsto. Il conduttore, pertanto, dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni.

11) - Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà utilizzarla con la diligenza del buon



PIANTA IMMOBILE SITO IN SASSARI – Via Olbia n. 3
PIANO PRIMO interni A e B



VIA OLBIA

VIA G. ASPRONI

Legenda: superficie interessata

