

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Ai sensi degli artt.1571 e seguenti del Codice Civile e Legge 392/1978

TRA

SA.R.IM S.R.L. – SARDA ROMANA IMMOBILIARE – con sede legale in Olbia (OT), Via Roma n. 63, iscritta al Registro delle Imprese di Sassari, C.F. e P. IVA n. 00193950904, in persona dell'Amministratrice unica e legale rappresentante sig.ra Paola Fresi, munita dei necessari poteri (di seguito SARIM o "Proprietario")

E

LE MISERICORDIE ODV, con sede in Tempio Pausania in Piazza Gallura n° 26 C.F.91058340901 in persona del Presidente la Sig.ra Laura Putzu munita dei necessari poteri che interviene per conto degli ETS ammessi al tavolo di co-progettazione di cui sotto;

PREMESSO CHE

- Con Determinazione del Dirigente del Settore Servizi alla Persona N.R.G. 1339 del 09/06/2025 è stato approvato l'Avviso pubblico per l'accoglimento delle manifestazioni di interesse, inerenti alla Misura PNRR M5C2 "Infrastrutture Sociali, Famiglie, Comunità E Terzo Settore", Sotto-componente 1 "Servizi Sociali, Disabilità e Marginalità Sociale": Investimento 1.3.2 "Stazione Di Posta". CUP F94H22000230001;
- Con nota n. 1256 del 03.06.2024 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, al fine di garantire ai destinatari la realizzazione dei servizi programmati ed assicurare il soddisfacente conseguimento del target M5C2-10 è previsto l'utilizzo di "alloggi ponte" per la linea di investimento M5C2I1.3.1 e 1.3.2 Stazioni di Posta;
- Con Determinazione del Dirigente del Settore Servizi alla Persona di Giulia Spano è stata stipulata apposita convenzione tra il Comune di Olbia, in qualità di capofila del Plus dell'Ambito Sociale di Olbia, e gli ETS ammessi alla co-progettazione, tra cui la sopra menzionata Le Misericordie ODV;

CONCEDE IN LOCAZIONE L'IMMOBILE

L'unità immobiliare sita in Olbia, Via Giovanni Buon, identificato in catasto: Foglio 31; Mappale 2355 ; sub. _ ; Cat. D/2 ; Rendita 27.732,19, comprensivo di arredi



CHE ACCETTA

1) La locazione avrà la durata di 5 mesi con inizio dal 01/11/2025 e con termine al 31/03/2026 decorsi i quali il contratto decade.

2) Il canone della locazione è stabilito in € 100.000,00 (centomila/00) oltre IVA di legge, da corrispondersi secondo le seguenti scadenze:

- € 40.000 oltre iva di legge entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto
- € 20.000, oltre iva di legge alla data del 01/01/2026
- € 20.000, oltre iva di legge alla data del 01/02/2026
- € 20.000, oltre iva di legge alla data del 01/03/2026

Il canone sarà riconosciuto a seguito di presentazione di regolare fattura secondo anche le indicazioni descrittive fornite dal Conduttore ai fini della rendicontazione PNRR.

4) Nessuna pretesa di indennizzo potrà essere avanzata dal Conduttore per le migliorie e/o modifiche apportate ai locali. Alla scadenza del contratto il Conduttore dovrà restituire i locali nelle medesime condizioni salvo il perimento o il deterioramento dovuti a vetustà.

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

6) I locali si concedono per il solo uso delle attività di "alloggi ponte" per la linea di investimento M5C2I1.3.1 e 1.3.2 Stazioni di Posta di cui in premessa e agli ETS rappresentati in questa sede dal "CONDUTTORE". È fatto espresso divieto al "CONDUTTORE" di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti con il pubblico.

7) A garanzia delle obbligazioni contrattuali il Conduttore, in virtù della convenzione stipulata con il Comune, garantisce:

- il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori;
- il risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile o alle sue pertinenze;
- il rispetto delle clausole contrattuali, incluse quelle relative alla riconsegna dell'immobile.

L'immobile sarà restituito al Conduttore entro e non oltre 31/03/2026, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.



A garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile il Conduttore stipulerà idonea polizza con la compagnia Allianz

8) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8 della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento delle attività del Conduttore. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.

09) Il Conduttore si impegna a rimborsare integralmente, per tutta la durata della locazione, le spese relative alle utenze e ai servizi dell'immobile locato, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, telefono, connessione internet, manutenzione ascensore, porte tagliafuoco, rifiuti (TARI) e ogni altra utenza o servizio connesso all'uso dei locali.

10) Il Conduttore dichiara di essere informato e di accettare che nei locali oggetto della presente locazione è installato un sistema di videosorveglianza di proprietà del Locatore, atto a riprendere anche gli spazi interni.

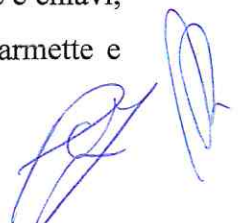
Il sistema di videosorveglianza è destinato **esclusivamente a finalità di sicurezza e tutela del patrimonio**, nonché alla prevenzione di atti illeciti, e **non ha finalità di controllo a distanza dell'attività lavorativa** svolta dal Conduttore o dal suo personale, in conformità a quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), dal D.Lgs. 196/2003 e dall'art. 4 della Legge n. 300/1970 (Statuto dei Lavoratori).

Le immagini registrate sono trattate, per il periodo della locazione, dal Conduttore o da soggetti da lui autorizzati, nel rispetto della normativa vigente, **per il tempo strettamente necessario** alle finalità indicate, dopodiché vengono automaticamente cancellate.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto l'informativa sul trattamento dei dati personali e di essere stato informato circa le modalità di funzionamento del sistema, le aree riprese e la durata di conservazione delle immagini.

Eventuali ulteriori impianti di videosorveglianza installati dal Conduttore dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Locatore e conformi alle disposizioni in materia di privacy e tutela dei lavoratori.

11) Ogni aggiunta che possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e



piastrelle di pavimentazione e rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore addebitando le spese al Conduttore.

12) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri Conduttori dello stabile e di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza di guardiania.

13) Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

14) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

15) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

16) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

17) La registrazione del presente contratto sarà effettuata a cura del Locatore. Le relative spese, ivi compresa l'imposta di registro annuale, saranno ripartite **in parti uguali** tra Locatore e Conduttore.

18) le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

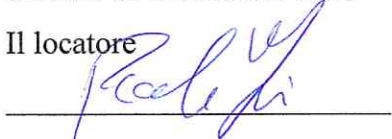
19) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

20) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.31 dicembre 1996, n.675).

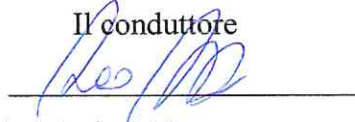
Letto, approvato e sottoscritto

Olbia li 01 Novembre 2025

Il locatore

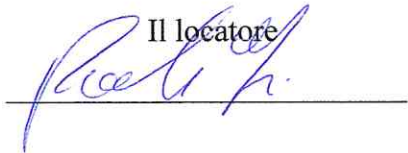


Il conduttore



Le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti dal n° 1 al n° 19.

Il locatore



Il conduttore

