# n. rep.

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL’ABITAZIONE

### In adempimento della deliberazione di Giunta n. 145 del 27-12-2018 e della successiva determinazione n. 130 del 12/09/2019

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale da valere ad ogni effetto di legge,

**TRA**

* La **Parrocchia dei Santi Martino e Marco di Petriolo** con sede a Petriolo (MC) in Via De Nobili 2, Codice Fiscale 00601490436, rappresentata dall’amministratore parrocchiale Don Samuel IRAKOZE, nato a Matana/Burundi in data 28 maggio 1984 e residente a Petriolo (MC) in via della Croce, Codice Fiscale: RKZSML84E28Z305E, in proseguo anche

PARTE LOCATRICE

E

* Il **Comune di Petriolo** (MC), con sede provvisoria a Petriolo (MC) in Viale Regina Margherita 43, in persona del Vice segretario comunale dott. Stefano DE ANGELIS nato a Macerata il 23/02/1964, residente a Macerata in Via Valadier n.56, Codice Fiscale:DNGSFN64B23E783N, in proseguo denominato

PARTE CONDUTTRICE

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Articolo 1) – Oggetto del contratto, Identificazione ed utilizzo del locale**

* 1. La PARTE LOCATRICE concede in locazione alla PARTE CONDUTTRICE che accetta l’unità immobiliare CATEGORIA C/4 sita in Petriolo (MC), con accesso dal civico n. 2 di Via Telli, al piano terra/1, della superficie catastale di mq.131. L’immobile di cui sopra è individuato in catasto al foglio n. 9, particella B sub. 3, Rendita catastale Euro 124,88; Il locale, ben noto alla PARTE CONDUTTRICE, verrà concesso in locazione al fine di essere destinato prioritariamente all’esercizio dell’attività di sede dell’associazione AUSER-Maschile, e sarà consegnato nello stato in cui si trova, a corpo e non a misura. La PARTE LOCATRICE si impegna alla messa a norma e al corretto funzionamento dell’impianto di riscaldamento.
  2. Ai fini di quanto previsto negli artt.34 e 35 della L.27 luglio 1978, n.392, la PARTE CONDUTTRICE dichiara che l’immobile non verrà utilizzato per attività di natura commerciale.

# Articolo 2) – Durata

**2.1)** La locazione è convenuta per anni 6 (sei) con decorrenza dal **15/09 /2019** e scadenza al

**14/09/2025**. Alla scadenza si rinnoverà secondo il disposto degli articoli 28 e 29 della L.392/1978; **2.2)** La PARTE CONDUTTRICE ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

# Articolo 3) – Canone di locazione

* 1. Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito in complessive **Euro 3.000,00 (Tremila/00),** da pagarsi in rate mensili anticipate di **Euro 250,00 (Ducentocinquanta/00)** entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che la PARTE CONDUTTRICE indicherà. Il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta,

aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione al 75% della variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente.

* 1. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della PARTE CONDUTTRICE, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.
  2. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la PARTE CONDUTTRICE in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la PARTE LOCATRICE a chiedere la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 cc.

# Articolo 4) – Deposito cauzionale

**4.1)** La PARTE CONDUTTRICE versa alla firma del presente contratto una cauzione infruttifera di interessi di **Euro 750,00 (Settecentocinquanta/00)** che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo la regolare riconsegna del bene locato e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta della PARTE LOCATRICE tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

# Articolo 5) – Spese ed oneri accessori

* 1. Sono a carico della PARTE CONDUTTRICE, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento di tutte le spese di gestione (comprese le attivazioni e gli allacci) dei servizi, ivi compresi tra l’altro: telefono, luce, gas, acqua, corrente industriale, riscaldamento, pulizia, condizionamento dell’aria, smaltimento rifiuti nonché tutte le spese condominiali ordinarie ove esistenti e lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine.

In ogni caso tutte le somme che la PARTE LOCATRICE avesse ad anticipare per conto della PARTE CONDUTTRICE per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo entro tale termine, costituirà automaticamente la PARTE CONDUTTRICE in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la PARTE LOCATRICE a chiedere la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 cc.

* 1. Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

# Articolo 6) - Custodia – Manutenzione – Migliorie

* 1. La PARTE CONDUTTRICE si obbliga a custodire i locali concessi in locazione e a servirsene unicamente per l’esercizio dell’attività determinata nel presente contratto.

Sono a carico della PARTE CONDUTTRICE tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

Qualora la PARTE CONDUTTRICE non provveda regolarmente e tempestivamente alle opere di manutenzione sopra descritte, la PARTE LOCATRICE avrà facoltà di sostituirsi alla stessa, per provvedere anche tramite azienda terza, e le spese conseguenti dovranno esserle rimborsate dalla PARTE CONDUTTRICE entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione di rendiconto e fattura, con aggravio in caso di ritardo degli interessi di mora.

* 1. Qualora il bene locato necessiti di riparazioni non a carico della PARTE CONDUTTRICE, questa deve darne avviso alla PARTE LOCATRICE, ovvero può provvedervi direttamente qualora dimostri di non averne potuto dare notizia alla PARTE LOCATRICE e dimostri l’effettiva urgenza degli interventi. In tal caso potrà ottenere il rimborso per il costo dei lavori eseguiti.
  2. La PARTE CONDUTTRICE autorizza sin da ora la PARTE LOCATRICE ad ispezionare o far ispezionare dalle persone dalla stessa incaricate i locali oggetto del presente contratto.
  3. La PARTE LOCATRICE è fin da ora autorizzata a visitare o a far visitare i locali per eseguirvi, sia all’interno che all’esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere, senza obbligo e/o riconoscimento di indennizzo alcuno a carico della PARTE LOCATRICE, derogando con ciò la PARTE CONDUTTRICE al disposto degli articoli 1582, 1583, 1584 C.C. nella più ampia e generale economia del presente contratto.

Quanto sopra vale anche per eventuali lavori di ampliamento, modifiche, sopraelevazioni, nuove costruzioni o altro da eseguirsi all’immobile nel suo complesso o negli immobili/terreni adiacenti.

* 1. Sono per intero a carico della PARTE CONDUTTRICE tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande o disposizioni di Enti dovessero imporre per lo svolgimento dell’attività cui è destinata la presente locazione.
  2. La PARTE CONDUTTRICE non potrà compiere innovazioni, mutamenti di destinazione o modifiche, anche provvisoriamente, al bene locato ed agli impianti ivi esistenti, senza la preventiva autorizzazione scritta della PARTE LOCATRICE. Il silenzio o l’acquiescenza della PARTE LOCATRICE ad innovazioni, mutamenti di destinazione o modifiche al bene locato avranno esclusivamente valore di mera tolleranza priva di qualsiasi effetto. Nel caso in cui l’autorizzazione venga concessa, i lavori dovranno essere eseguiti a regola d’arte a cura e spese della PARTE CONDUTTRICE, sollevando da ogni e qualsiasi responsabilità la PARTE LOCATRICE.

In ogni caso i miglioramenti e le addizioni eseguite dalla PARTE CONDUTTRICE, resteranno al termine della locazione di proprietà della PARTE LOCATRICE, anche se autorizzati, senza alcun obbligo per la PARTE LOCATRICE stessa al rimborso spese o corresponsione di indennità.

Resta comunque salva per la PARTE LOCATRICE la facoltà di pretendere ed ottenere la rimessa in pristino del locale a spese della PARTE CONDUTTRICE, al termine della locazione.

# Articolo 7) – Cessione del contratto

**7.1)** Alla PARTE CONDUTTRICE è permessa la cessione anche gratuita e/o la sublocazione, ancorché parziale, del bene locato, per fini sociali o istituzionali del CONDUTTORE, purché venga garantito l’utilizzo prioritario del bene locato, di cui all’art. 1.1) del presente contratto.

# Articolo 8) – Stato dell’immobile e riconsegna

* 1. La PARTE LOCATRICE dichiara che l’immobile è in regola con le vigenti norme e che gli impianti ivi esistenti sono a norma di legge.
  2. Al presente contratto viene allegato l’attestato di prestazione energetica (APE) riferito all’immobile oggetto di locazione; La PARTE CONDUTTRICE, con la firma del presente contratto, dichiara di aver ricevuto dalla PARTE LOCATRICE le prescritte informazioni e la relativa documentazione sulla prestazione energetica dell’edificio.
  3. La PARTE CONDUTTRICE dichiara che l’immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto all’uso convenuto ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l’uso diligente e salvo quanto previsto all’art.6.
  4. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla PARTE LOCATRICE o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

# Articolo 9) Concessioni, autorizzazioni, permessi e licenze

**9.1)** La PARTE CONDUTTRICE assume a proprio carico l’onere di ottenere il rilascio, l’aggiornamento o il rinnovo di ogni eventuale autorizzazione dovuta per legge, esonerando espressamente la PARTE LOCATRICE da ogni responsabilità, conseguenza ed onere per l’eventuale mancata concessione, aggiornamento o rinnovo delle autorizzazioni stesse anche se dipendente dalla cosa locata.

# Articolo 9) – Responsabilità - assicurazioni

* 1. La PARTE LOCATRICE è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
  2. La PARTE CONDUTTRICE esonera espressamente la PARTE LOCATRICE da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivare a sé o a terzi.
  3. La PARTE CONDUTTRICE dovrà stipulare polizza di assicurazione, dotata di massimale congruo rispetto al valore dell’immobile oggetto della locazione e provvista di meccanismi di adeguamento del massimale alla mutata consistenza dei rischi assicurati, per rischi di responsabilità civile verso terzi e di incendio, idonea a tenere indenne la PARTE LOCATRICE da eventuali conseguenze derivanti da fatti pregiudizievoli del suo diritto di proprietà sul bene oggetto della locazione. Tale polizza, oltre al rischio locativo dovrà ricomprendere anche il “Ricorso terzi”. La PARTE CONDUTTRICE si obbliga a mantenere in essere detta polizza per tutta la durata del rapporto locativo. La PARTE CONDUTTRICE dovrà consegnare copia della suddetta polizza alla PARTE LOCATRICE. La mancata stipula ed il mancato mantenimento della copertura assicurativa, nel corso del rapporto locativo, costituiscono, nella volontà delle parti, causa di

risoluzione di diritto del presente contratto di locazione intendendosi la presente quale clausola risolutiva espressa qualificante la volontà dei contraenti.

# Articolo 11) – Domicilio della PARTE CONDUTTRICE

**11.1)** A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la PARTE CONDUTTRICE elegge domicilio nell’immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

# Articolo 12) – Opzione IVA – Imposta di registro - registrazione

**12.1)** Il contratto e’ soggetto a imposta di registro nella misura del 2 per cento ai sensi dell’articolo 5, lett. a-bis), Tabella, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

* 1. L’imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.
  2. Le spese e l’imposta dovuta per la cessazione anticipata del contratto saranno esclusivamente a carico della PARTE CONDUTTRICE se la risoluzione anticipata sarà conseguente a comportamento o richiesta imputabili alla stessa.
  3. La registrazione nonché il pagamento delle imposte di registro annuali saranno a cura della PARTE LOCATRICE con diritto di rivalsa sulla PARTE CONDUTTRICE per la quota del 50% di sua competenza.

# Articolo 13) Clausole essenziali, risoluzione del contratto – modifiche del contratto

* 1. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.
  2. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto. Eventuali comportamenti o tolleranze della PARTE LOCATRICE non costituiranno in nessun caso modificazioni dei patti contenuti nel presente contratto o degli atti che, in prosieguo, per iscritto, verranno stipulati.

# Articolo 14) – Foro competente

**14.1)** Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, è il Foro di Macerata.

# Articolo 15) - Rinvio

**15.1)** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all‘uso disciplinare dell’immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d’igiene e di

Polizia Urbana.

# Articolo 16) – Dati personali

**16.1)** La PARTE LOCATRICE e la PARTE CONDUTTRICE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto in Petriolo il 12/09/2019.

La PARTE LOCATRICE La PARTE CONDUTTRICE

Samuel IRAKOZE Stefano DE ANGELIS

Si approvano espressamente, previa rilettura, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: Articolo 2) – Durata; Articolo 3) – Canone di locazione; Articolo 4) – Deposito cauzionale; Articolo 5) – Spese ed oneri accessori; Articolo 6) - Custodia – Manutenzione – Migliorie; Articolo 7) – Cessione del contratto; Articolo 8) – Stato dell’immobile e riconsegna; Articolo 9) – Responsabilità – assicurazioni; Articolo 10) - Risarcimento danni e interessi moratori; Articolo 11) – Domicilio della PARTE CONDUTTRICE; Articolo 13) Clausole essenziali, risoluzione del contratto – modifiche del contratto; Articolo 14) – Foro competente.

Letto, confermato e sottoscritto in Petriolo il19/09/2019 .

La PARTE LOCATRICE La PARTE CONDUTTRICE

Samuel IRAKOZE Stefano DE ANGELIS