

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO TRANSITORIO

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. _____, immediatamente esecutiva;

TRA

• La “**Congregazione Figlie di Nostra Signora del Sacro Cuore**”, in persona del legale rappresentante *pro tempore* **Suor Teresa Gennari** nata a Ceregnano (RO) il giorno 25 aprile 1953, con sede legale in Roma, alla Via Cassia n° 1826, Ente munito di personalità giuridica, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche di Roma Ufficio Territoriale del Governo al n° 1052/1987 e Codice Fiscale/Partita Iva n. 02485200584,nel prosieguo del presente atto denominata anche "**Locatore**",

E

• Il “**Comune di Calvanico**” (SA) in persona del Responsabile dell’Area Tecnica Settore 2 **Michele Citro** nato a Calvanico (SA) il giorno 14 maggio 1963, Codice Fiscale CTRMHL63E14H703K, con sede in Calvanico (SA), Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00596080655, -----, domiciliato per la carica in Calvanico (SA), presso la sede del Comune in Piazza Raffaele Conforti n. 3, nel prosieguo del presente atto denominato anche “**Conduttore**”;

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

- Il Locatore, nella qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, una parte dell’immobile e precisamente le aule già predisposte ad asili ed i servizi connessi, sito in Calvanico via Giotto, identificato come da relazione di stima di massima e planimetrie dell’immobile redatta dall’Ing. Franco D’Alpa in data 16 ottobre 2019, controfirmate dalle Parti (d’ora in poi più brevemente l’“**Immobil**e”), allegato al presente contratto con la lettera “B”.
- Il predetto immobile fa parte di un edificio ad uso proprio ed abitato al piano superiore da alcune Suore della Congregazione proprietaria dell’immobile, che avranno il diritto di passaggio dai locali dati al conduttore per poter accedere allo scantinato ed alla cucina.
- Il Locatore garantisce che sull’Immobil
- Il conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l’uso e la custodia, nonché si farà carico di tutte le spese inerenti la gestione ed i servizi, oltre gli adeguamenti ex lege necessari.

Articolo 2 – Destinazione

- L’Immobil
- Il Locatore garantisce che l’Immobil

Articolo 3 – Durata

- Attesa la destinazione d’uso ed il tipo di contratto transitorio, la durata della locazione dell’Immobil
- Nel caso in cui il Conduttore avesse necessità di far completare l’anno scolastico 2020/2021 nei locali in affitto, lo stesso ne darà comunicazione entro e non oltre il 31 gennaio 2021 ed

il locatore s'impegna a prorogare la scadenza di ulteriori quattro mesi, cioè fino al 30 giugno 2021, fissando l'ulteriore pagamento in € 1.400,00 (euromillequattrocento/00) da pagarsi anticipatamente. E' escluso, in ogni caso, il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

- Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti che avverrà 20 giorni dopo la scadenza del contratto. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.
- Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità mensile fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT.

Articolo 4 – Canone – Domiciliazione bancaria e Fatturazione

- Il canone, così come già concordato, avrà un costo complessivo, relativo ai soli sei mesi preventivamente previsti di € 2.000,00 (euroduemila/00) che verranno pagati anticipatamente alla decorrenza del presente contratto.
- Se il contratto dovesse prolungarsi per gli ulteriori 4 mesi e cioè fino al 30 giugno 2021 il conduttore s'impegna al versamento delle ulteriori 4 mensilità al canone fissato al precedente art. 3. L'attuale canone è inferiore alla congruità dei canoni previsti, poiché il conduttore effettuerà sta i lavori di adeguamento necessari all'uso che resteranno al locatore alla fine della locazione.
- Il canone sarà pagato in un'unica soluzione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato a Congregazione Figlie di Nostra Signora del Sacro Cuore presso l'Istituto Bancario – BCC di Roma Ag. 28 IBAN: IT43U0832703228000000000119.
- Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore notificazioni, sue e/o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto.

Articolo 5 – Oneri Accessori

- Il Conduttore provvederà al pagamento diretto delle bollette relative alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica e acqua potabile in conformità alle proprie specifiche esigenze.

Articolo 6 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

- Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
- Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate resteranno acquisite dal Locatore, senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante*.
- Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

- Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 7 – Manutenzione

- Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
- Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Conduttore.
- Sono altresì a carico del Conduttore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 8 – Stato dell'Immobile

- Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 9 – Diritto di prelazione e di riscatto

- In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.

Articolo 10 – Opzione di acquisto (*eventuale*)

- Il Locatore concede al Conduttore il diritto di acquistare l'Immobile dallo stesso Locatore entro 6 mesi dalla data di conclusione del Contratto, comunicando la propria intenzione a mezzo di lettera raccomandata a.r.
- Il prezzo dell'Immobile sarà determinato in base a relazione tecnica approvata da entrambe le parti.
- Per tutto il periodo in cui può essere esercitato il diritto di opzione il Locatore si obbliga a non alienare a terzi l'Immobile.
- Nel caso in cui sia esercitato il diritto di opzione, il relativo contratto definitivo di compravendita dovrà essere concluso entro il 31.12.2021.

Art. 11 - Autorizzazioni e licenze

- Il Conduttore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Conduttore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.
- Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per l'utilizzo delle utenze già allacciate quali energia elettrica e acqua potabile ed autorizza eventuali altri allacci a spese del conduttore, che resteranno nella disposizione del Locatore.

Articolo 12 – Termine per la conclusione dei lavori

- La proprietà concede sin dalla firma del presente contratto la disponibilità dell'immobile locato perché possano iniziare subito i lavori necessari all'adeguamento dei locali all'esigenze del conduttore.

Articolo 13 – Elezione di domicilio

- Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

La Locatrice presso

Il conduttore presso la sede comunale in Piazza Raffaele Conforti n. 3, 84080 Calvanico (SA) –
pec: prot.seg.calvanico@asmepec.it.

Articolo 14 – Controversie

- Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Nocera Inferiore.

Articolo 15 – Registrazione

- La presente scrittura privata sarà registrata solo in caso d'uso e dalla parte che ne avrà l'interesse a proprie cura e spese .

Articolo 16 – Trattamento dati personali

- Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Calvanico

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. le Parti approvano specificamente per iscritto i seguenti articoli: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16.

Il Locatore

Il Conduttore
