

CONTRATTO DI LOCAZIONE

in data 28 agosto 2020

Con la presente scrittura privata tra:

il **locatore** "Cooperativa Pensiero e Azione Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede a Forlimpopoli (FC), in Via Duca d'Aosta n. 96/98 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì Cesena 80001390402, iscritta all'Albo delle Cooperative Sezione a mutualità prevalente al n. A 112011 in persona del suo Presidente e legale rappresentante p. t. Sig. Fabbri Pierluigi nato a Forlimpopoli (Fc) il _____ a ciò autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione (in seguito, per brevità, potrà essere definita anche solo "*cooperativa locatrice*")

e.

il **socio conduttore**

Istituto di Istruzione Superiore Pellegrino Artusi – sito in Forlimpopoli Viale G. Matteotti n.54- codice fiscale 92033420404, nella persona del Dirigente scolastico prof.ssa Mariella Pieri, nata a Cesena il 02/04/1960 e domiciliato per la sua carica presso l'Istituto di istruzione superiore P. Artusi di Forlimpopoli (in seguito, per brevità, potrà essere definito anche solo "*socio conduttore*"), congiuntamente *cooperativa locatrice* e *socio conduttore* potranno essere definiti anche solo "*parti*" o le "*parti*".

Premesso

- A. che il *socio conduttore* è socio della *cooperativa locatrice* e tale rapporto associativo è determinante per lo sviluppo e la gestione del rapporto mutualistico tra gli stessi intercorrente;
- B. che il bene oggetto di locazione risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Forlimpopoli (FC) al foglio n. 13 particella 33 sub 16 cat. D/2 con rendita di euro 955,00,

si conviene

le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto che regola i rapporti fra le *parti* con oggetto la porzione di fabbricato di cui alla lettera B delle premesse ai seguenti **patti e condizioni**:

1. (*durata*)

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1° settembre 2020, rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della legge 392/78. Il *socio conduttore* ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/78, previo preavviso scritto a mezzo raccomandata a/r di almeno 3 mesi.

La consegna dei locali, al solo fine di consentire al *socio conduttore* di sviluppare le attività di messa in pristino degli stessi in relazione all'attività che intende svolgere è effettuata contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto ed il *socio conduttore*, ritirando le chiavi, ne accusa ricevuta e si costituisce custode dei locali a tutti gli effetti, obbligandosi a tenere la *cooperativa locatrice* indenne da responsabilità. All'uopo consegna copia di idonea polizza assicurativa valida per tutta la durata dell'attività di messa in pristino dei locali corredata di quietanza di pagamento del premio. Durante tale periodo nulla è dovuto alla *cooperativa locatrice* come canone di locazione, il *socio conduttore* non potrà sviluppare la propria attività all'interno dei locali e, anche qualora i lavori non siano ultimati prima dell'inizio della decorrenza del contratto, il canone di locazione sarà dovuto dal *socio conduttore* dall'inizio della locazione come sopra pattuito;

2. (*canone*)

Il prezzo della locazione, è stabilito in euro 13.200,00= (trecimiladuecento/00) annui al momento esenti da IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 1.100,00= (millecento/00) entro il giorno cinque di ogni mese mediante versamento sul conto corrente che sarà indicato dalla *cooperativa locatrice*. A fronte del pagamento, la *cooperativa locatrice* dovrà emettere

sarà incrementato annualmente, su richiesta della *cooperativa locatrice* nella misura del 100% e comunque entro la misura massima prevista dalla legge delle variazioni, attualmente al 75%, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il socio *conduttore* non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute

In considerazione delle finalità mutualistiche insite nel rapporto e dello stato dei locali, cui il socio *conduttore* è impegnato ad eseguire opere di adattamento ed ammodernamento in relazione all'attività che intende svolgere, circostanze tutte di cui si è debitamente tenuto conto nella stesura tutta del presente contratto ad eccezione del costo del nuovo allaccio enel da monofase a trifase (Kwh.15) pari ad € 1.193,00 (millecentonovantatre,00) per il quale sarà emessa regolare nota di addebito, il canone di locazione è contenuto come segue:

- a) per i primi ventiquattro mesi di durata, in €. 1.100,00= (Euro millecento/00) mensili attualmente esenti da I.V.A.;
- b) per i secondi quarantotto mesi di durata, in €. 1.200,00= (Euro milleduecento/00) mensili attualmente esenti da I.V.A.;

3. (*garanzia*)
Il socio *conduttore* non presta alla *cooperativa locatrice* altra garanzia a parte quella di cui all'art. 14;

4. (*uso*)
I locali si concedono per il solo uso di cucina/aula didattica nell'ambito dell'attività scolastica del *socio conduttore*, secondo la normativa applicabile con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento della destinazione, salvo futuro diverso accordo. In relazione a quanto sopra, il *socio conduttore* dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. Le *parti* danno atto che il presente contratto è stato concluso nell'ambito delle finalità mutualistiche della *cooperativa locatrice*, finalità cui il *socio conduttore* partecipa con la detta sua qualifica e con la dichiarata e confermata volontà di sviluppare un rapporto realmente mutualistico anche in relazione al rapporto personale in essere. Resta pertanto confermato che il contratto cesserà con la perdita della qualifica di socio da parte del *socio conduttore*, che il contratto non potrà essere ceduto se non ad altro socio della *cooperativa locatrice*;

5. (*autorizzazioni*)
Sarà cura del socio *conduttore* richiedere ed ottenere tutte le eventuali autorizzazioni occorrenti per svolgere l'attività, anche attuando a sua cura e spese modifiche all'immobile locato nell'ambito dei limiti del presente contratto e previa autorizzazione della *cooperativa locatrice*. Nessun intervento potrà essere richiesto dal *socio conduttore* alla *cooperativa locatrice* per consentire lo svolgimento dell'attività, essendosi di ciò debitamente tenuto conto nella determinazione del canone di locazione e nella stesura tutta del presente contratto, avendo presente le oggettive condizioni dei locali. Per gli stessi motivi, nessun indennizzo sarà dovuto dalla *cooperativa locatrice* al *socio conduttore* in relazione ai detti lavori al termine della locazione, comunque questa avvenga ed il *socio conduttore* è obbligato a non rimuovere alcunché tra i lavori effettuati, dovendo lasciare il tutto efficiente come durante il normale utilizzo dei locali;

6. (*locali*)
Il *socio conduttore* dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati in buono stato di manutenzione, ed esenti da difetti seppure da adattare all'attività che intende svolgere. Il *socio conduttore* si obbliga a riconsegnare i locali affittati alla scadenza del contratto nello stesso stato salvo il deperimento connesso al normale uso e dopo aver effettuato gli interventi del caso più volte citati nel presente contratto. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal *socio conduttore*, senza il preventivo consenso scritto della *cooperativa locatrice*.

2
uk

- Restano a carico del socio 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, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Si ribadisce che le parti hanno avuto ben presenti le condizioni dei locali nella stesura del presente contratto, sì che l'eventuale esigenza di interventi di manutenzione straordinaria non supportati ed eseguiti a cura e spese del socio conduttore, imporrà la risoluzione del presente contratto, senza oneri per nessuna delle parti né alcun risarcimento a favore del socio conduttore che conferma di assumersi l'alea connessa alla manutenzione dei locali. Verificandosi tale circostanza, il socio conduttore si obbliga alla restituzione immediata delle chiavi alla cooperativa locatrice, abbandonando la locazione dei locali, che dovranno essere riconsegnati alla cooperativa locatrice stessa nelle stesse condizioni originarie, salvo il deperimento d'uso ed efficienti dopo gli interventi eseguiti, senza alcun diritto di ritenzione a favore del socio conduttore né alcun obbligo di risarcimento/rimborso di spese da parte della cooperativa locatrice;
7. **(contenuto dei locali)**
 Le parti danno atto che alla consegna dei locali, gli stessi contenevano beni mobili (vedi allegato A inventario) ed alla consegna dovranno essere liberi da persone e cose. Contravvenendo a ciò gli oneri di smaltimento saranno a carico del socio conduttore salvo che la cooperativa locatrice non preferisca trattenere i beni, senza indennizzo a favore del socio conduttore;
 8. **(esonero di responsabilità)**
 Il socio conduttore esonera espressamente la cooperativa locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di personale, studenti o di terzi;
 9. **(obblighi del socio conduttore)**
 Il socio conduttore si obbliga di far rispettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il socio conduttore provvederà a consegnare alla cooperativa locatrice idonea polizza assicurativa valida per tutta la durata della locazione a tutela dello stabile affittato ed a garanzia in particolare del rischio locativo, incendio e per l'esonero da ogni responsabilità civile nei confronti di tutti i soggetti per i seguenti massimali:
 - a) Rischio locativo euro 250.000,00;
 - b) Ricorso terzi euro 300.000,00;
 - c) Responsabilità civile euro 1.000.000,00,
 consegnando copia della stessa e delle quietanze di pagamento alla cooperativa locatrice. Qualora il socio conduttore non provveda al pagamento dei premi, la cooperativa locatrice può surrogarsi allo stesso, addebitando gli oneri e salvo maggior danno;
 10. **(interruzione di servizi)**
 La cooperativa locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà;
 11. **(spese)**
 Pur rimanendo tutte le utenze e tasse, intestate alla cooperativa locatrice ma ad uso esclusivo del socio locatore, sono a carico del socio conduttore; il costo del metano, le spese di Enel, Acqua, Rifiuti, Tares ecc. nonché tutte le spese che per legge, uso, consuetudine fanno capo ai conduttori, il quale si impegna al rimborso di tali spese dietro la semplice presentazione delle fatture o bollette tramite nota di addebito. Per quanto attiene al costo del Metano attesa l'unicità dell'impianto e la presenza di un contatore sezionale (lettura al 01/09/20 mc 6198) l'onere sarà addebitato dalla cooperativa locatrice al socio conduttore con nota di addebito periodica, sulla base del consumo e del costo medio fatturato alla cooperativa locatrice ed il pagamento avverrà a vista nota di addebito;
 12. **(ispezioni)**
 La cooperativa locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo un preavviso di almeno due giorni;

13. *(inadempimento)*

L'inadempienza da parte del *socio conduttore* di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà la sua risoluzione, che potrà essere fatta valere dalla *cooperativa locatrice*, dopo la messa in mora ed un periodo per sanare l'inadempimento di almeno quindici giorni;

14. *(deposito cauzionale)*

Il *socio conduttore* lascia in deposito la somma di euro 3.300,00 (Euro tremilatrecento,00), quale deposito cauzionale, in conformità alla normativa vigente ed in garanzia dei danni e sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni;

15. *(imposte e tasse)*

Sono a carico del *socio conduttore* l'imposta di bollo per il contratto e l'imposta di registro entrambe nella misura stabilita dalle vigenti leggi (attualmente 50% per ciascun contraente) e convenendo le *parti* che il canone come richiesto dovrà intendersi quale "imponibile fiscale" in caso di modifiche normative sul punto;

16. *(validità)*

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;

17. *(registrazione)*

La registrazione del contratto verrà fatta a cura della *cooperativa locatrice*;

18. *(Attestazione di prestazione energetica)*

Il *socio conduttore* dichiara di essere pienamente informato ed edotto in merito alla prestazione energetica dei locali qui locati e di aver avuto la certificazione energetica inerente quanto locato.

La Cooperativa Locatrice

Cooperativa "PENSIERO E AZIONE"
..... Soc. Coop. a.r.l.
Via Duca D'Aosta, 86
47034 FORLIMPOPOLI (FC)
P. IVA 00864320409 - C.F. 80001390402

Accettiamo il contratto in tutte le sue parti, ed in particolare gli artt. 1 (durata), 2 (canone), 4 (uso), 6 (locali), 8 (esonero da responsabilità), 9 (obblighi del socio conduttore), e 15 (imposte e tasse).

La Cooperativa locatrice

.....
Cooperativa "PENSIERO E AZIONE"
Soc. Coop. a.r.l.
Via Duca D'Aosta, 86
47034 FORLIMPOPOLI (FC)
P. IVA 00864320409 - C.F. 80001390402

Il Socio Conduttore

...IL DIRIGENTE SCOLASTICO
Prof.ssa Mariella Pieri

Il Socio Conduttore

...IL DIRIGENTE SCOLASTICO
Prof.ssa Mariella Pieri