

# CONTRATTO DI LOCAZIONE

In data 30/08/2023

Con la presente scrittura privata tra

**Cooperativa Pensiero e Azione** società cooperativa a responsabilità limitata con sede a Forlimpopoli in via Duca D'Aosta 96, CF e numero d'iscrizione al registro delle imprese di Forli-Cesena 80001390402, in persona del suo presidente e legale rappresentante p.t. sig. Fabbri Pierluigi residente a Forlimpopoli in via S.Andrea 73, a ciò autorizzato con delibera del consiglio di amministrazione in data 11/09/2023 Forlimpopoli (in seguito, per brevità, potrà essere definito "cooperativa locatrice e potranno essere definiti anche solo "parti" o le "parti"

e

**Istituto d'istruzione Superiore Pellegrino Artusi**- sito in Forlimpopoli viale Matteotti n. 54- codice fiscale 92033420404, nella persona del Dirigente Scolastico proff.ssa Mariella Pieri, nata a Cesena il 02/04/1960 e domiciliata per la sua carica presso l'Istituto d'Istruzione superiore P. Artusi di Forlimpopoli (in seguito, per brevità, potrà essere definito) **socio conduttore** e 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**;

### Art. 1) Durata

la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/09/2023 al 31/08/2029, 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 o PEC di almeno 3 (tre) mesi.

La consegna dei locali, al solo fine di consentire al **socio conduttore** di sviluppare le attività di messa in ripristino degli stessi in relazione all'attività che intende svolgervi 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 corredata di quietanza di pagamento del premio a copertura della responsabilità civile, ricorso terzi e del rischio locativo.

### Art. 2 Canone

Il prezzo della locazione, in considerazione delle comuni finalità, nonché della collaborazione in essere tra i sottoscrittori del presente contratto, attesi i comuni fini mutualistici e non lucrativi è stabilito in € **7800,00** (settemilaottocento/00) annui esente da iva, da corrispondere in rate mensili anticipate di euro **650,00** (seicentocinquanta) entro il 5 (cinque) di ogni mese, mediante versamento sul conto corrente che sarà indicato dalla cooperativa locatrice, a fronte del pagamento, la cooperativa locatrice dovrà emettere regolare fattura. Il canone predetto, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, sarà aggiornato annualmente, su richiesta della cooperativa locatrice, nella misura pari alla percentuale massimo prevista dalla normativa ed in assenza di previsione, in misura pari al 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per

famiglie di operai e impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. nel caso che detto indice risultasse negativo non darà luogo ad una diminuzione del canone.

### **Art. 3) Pagamento canone**

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 aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

### **Art. 4) Garanzie**

Il socio conduttore non presta alla cooperativa locatrice alcuna garanzia;

### **Art. 5) 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 di destinazione, salvo futuro diverso accordo. In relazione a quanto sopra, il socio conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non 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 soci 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.

### **Art. 6) Locali**

Il socio conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza naturale o anticipata del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal socio conduttore, senza il preventivo consenso scritto della cooperativa locatrice, la quale al termine del contratto rimarranno di proprietà della cooperativa locatrice, salvo diverso accordo scritto fra le parti, senza che il socio conduttore nulla possa pretendere al termine della locazione.

### **Art. 7) 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.

### **Art. 8) Norme edilizie e attestazione energetica**

La cooperativa locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessioni di edificazione e licenza di agibilità in relazione alle attività svolte. Il socio conduttore dichiara di essere pienamente informato ed edotto in merito alla prestazione energetica dei locali qui locati e di aver ricevuto la certificazione energetica inerente a quanto locato.

### **Art. 9) Contenuto dei locali**

Le parti danno atto che alla consegna dei locali, gli stessi contenevano beni mobili (vedi allegato A inventario) ed alla consegna, detti beni dovranno essere riconsegnati

### **Art. 10) 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 locato 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 civili euro 1.000.000,00.

Consegnando copia della stessa e delle quietanze di pagamento alla cooperativa locatrice.

#### **Art. 11) Esonero responsabilità**

Il socio conduttore esonera espressamente la cooperativa locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di personale, studenti o di terzi.

#### **Art.12) Spese**

Pur rimanendo tutte le utenze e tasse, intestate alla cooperativa locatrice ma ad uso esclusivo del socio conduttore, sono a carico del socio conduttore; il costo del metano, le spese energia elettrica, acqua, rifiuti, tares, linea internet, ecc, nonché tutte le spese che per legge, uso e consuetudine fanno capo ai conduttori, il quale si impegna al rimborso di tali spese dietro la semplice presentazione delle fatture o bollette tramite note di addebito.

#### **Art. 13) Interruzioni di servizi**

La cooperativa locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi (utenze) per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **Art.14) Risoluzione del contratto (validità)**

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, inoltre il socio conduttore è tenuto a rispettare il presente contratto in tutti i suoi punti e il non rispetto anche di uno solo degli articoli, dopo la messa in mora ed un periodo per sanare l'inadempimento di almeno 15 giorni, comporterà la risoluzione del presente contratto con le modalità dell'art. 1.

#### **Art. 15) Registrazione contratto**

La registrazione del contratto verrà fatta a cura della cooperativa locatrice e le spese così suddivise: Imposta di bollo e imposta di registro entrambe nella misura stabilita dalle vigenti leggi (attualmente al 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.

La Cooperativa locatrice  
**Cooperativa "PENSIERO E AZIONE"**  
Soc. Coop. a.r.l.  
Via Duca D'Aosta, 98  
47034 FORLIMPOPOLI (FC)  
P. IVA 00884320409 - C.F. 80001390402

Segue

Il socio conduttore  
**IL DIRIGENTE SCOLASTICO**  
Prof. ssa Mariella Pieri

Il socio conduttore accetta il contratto in tutte le sue parti, ed in particolare gli art. 1 (durata), art. 2 (canone), art. 5 (uso), art. 6 (locali), art. 10 (obblighi del conduttore), art. 11 (esonero da responsabilità).

#### **Allegato A**

La Cooperativa locatrice  
**Cooperativa "PENSIERO E AZIONE"**  
Soc. Coop. a.r.l.  
Via Duca D'Aosta, 98  
47034 FORLIMPOPOLI (FC)  
P. IVA 00884320409 - C.F. 80001390402

Il socio conduttore  
**IL DIRIGENTE SCOLASTICO**  
Prof. ssa Mariella Pieri