

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

L'Ente **Opera Archidiocesana per la Preservazione della Fede e Religione** con sede in FERRARA (Fe) Corso Martiri della Libertà 77, codice fiscale 80007030382, PIVA 01509820389, per quest'atto rappresentato dal Presidente Mons. Antonio Grandini nato a Ferrara (Fe) il 02/01/1947 e residente, per quest'atto, in Ferrara, Corso Martiri della Libertà 77, codice fiscale GRNNTN47A02D548X, proprietà;

di seguito denominata parte locatrice

CONCEDE IN LOCAZIONE A

Conservatorio Statale di Musica G. Frescobaldi, Largo M. Antonioni, 1, 44121 Ferrara, 14-18, codice fiscale 80009060387 rappresentata dal Presidente Legale Rappresentante Vaccari Maria Luisa, nata a Montebelluna (TV) il 28/03/1956 e residente per l'atto in Ferrara, Largo M. Antonioni, 1 codice fiscale VCCMLS56C68F443V;

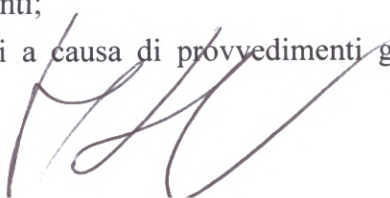
di seguito denominata parte conduttrice

• Due aule, debitamente attrezzate ad uso didattico al piano primo, site in Ferrara, Via Boccacanal di Santo Stefano 24/26, porzione dell'unità immobiliare all'interno del complesso dell'istituto di cultura diocesano denominato "Casa Cini" con estremi catastali identificati da foglio 384, subalterno 1, particella numeratore 384, categoria B6, rendita catastale € 6.592,32 ad uso istituto di cultura/formazione;

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 8 con decorrenza dal 02/11/2020 e scadenza il 02/07/2021.

2. L'utilizzo delle sale corso è limitato dal **lunedì al venerdì non festivi dalle ore 8.30 alle ore 19.00**. Durante tale periodo il conduttore è integralmente responsabile dei fatti e delle condotte dei discenti e manleva totalmente il locatore da ogni responsabilità civile che ne possa derivare da eventuali comportamenti impropri. A tal fine il locatore dichiara di essere coperto da adeguata assicurazione RC.
3. L'accesso alle sale dovrà essere assicurato dal personale incaricato dal conduttore nella fascia oraria dalle 12.30 alle ore 15.00.
4. Fatto salvo quanto previsto dai punti 6 e 7, il contratto cesserà alla scadenza senza bisogno di disdetta alcuna.
5. Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto la conduttrice espressamente ha l'esigenza di utilizzare l'immobile per un periodo non eccedente la durata indicata per corsi programmati di formazione essendo in atto provvedimenti governativi che impongono distanziamenti tra gli studenti nelle sedi scolastiche, a fronte dei quali gli spazi della sede di Largo Antonioni risultano insufficienti;
6. In caso di impossibilità a proseguire le lezioni a causa di provvedimenti governativi di



OPERA ARCHIDIOCESANA DELLA PRESERVAZIONE
DELLA FEDE E DELLA RELIGIONE
FERRARA - Corso Martiri della Libertà, 77
c/o CASA CINI
Cod. Fisc. 80007030382

lockdown o per altri gravi e giustificati motivi, previo avviso di 8 giorni, da recapitarsi anche via mail, la conduttrice, qualora lo ritenga opportuno, ha facoltà di recedere dal contratto prima della scadenza naturale senza penalizzazioni e sarà tenuta a corrispondere il canone dovuto ridotto in misura proporzionale al periodo effettivo di utilizzo delle sale. Sarà comunque dovuto l'intero rateo mensile (€ 630,50 oltre IVA) riferito al mese in cui viene comunicato il recesso. In tal caso, inoltre, la conduttrice deve farsi parte diligente per rimuovere le attrezzature strumentali di sua proprietà, utilizzate per l'attività didattica, stazionanti nelle aule.

7. La parte conduttrice ha altresì a facoltà di recedere discrezionalmente dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata indirizzata alla sede della parte locatrice almeno 30 giorni prima.
8. Le sale attrezzate dovranno essere destinate esclusivamente ad uso didattico. E' escluso ogni altro utilizzo. La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali concessi in locazione nelle condizioni di conservazione attuale a lei note e di ritenerli idonei all'uso concordato con affollamento non superiore alle 20 unità compresi i docenti fino al perdurare delle disposizioni normative in materia di emergenza da covid-19 e alle 30 unità, compresi i docenti, nell'ipotesi di sopravvenuto superamento dei limiti stabiliti dalla normativa per l'emergenza epidemiologica indicate. La conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, così come si impegna ad osservare le deliberazioni della proprietà. Le pulizie previste per gli ambienti locati sono a carico della locatrice e saranno integrate, rispetto alle annualità precedenti, da sanificazioni giornaliere così come prescritte per l'epidemia da covid-19, ossia costituite dal trattamento con prodotti specifici di arredi e attrezzature. **E' in ogni caso vietato alla conduttrice o chi per essa di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri utilizzatori il complesso dello stabile. E' fatto divieto alla conduttrice di spostare o rimuovere le attrezzature e/o arredi esistenti, senza il previo consenso della locatrice.**
9. La conduttrice non ha facoltà di dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata.
10. Accesso alla sala. Il conduttore ha facoltà di accedere autonomamente alle sale assumendo di fatto il controllo, nel momento dell'utilizzo, degli spazi utilizzati per accedervi, compresi i servizi, e quindi rendendosi responsabile del presidio e cura con la diligenza del buon padre di famiglia. Ai fini della sicurezza e controllo degli spazi comuni dell'istituto "Casa Cini", la conduttrice si obbliga a certificare l'occupazione delle sale con la registrazione in apposito registro predisposto dalla proprietà.
11. La conduttrice manleva la locatrice da qualsiasi responsabilità che possa derivare dall'uso anomalo dell'immobile e delle attrezzature ivi depositate. A tal fine la conduttrice dichiara di aver stipulato adeguata assicurazione RC.

OPERA ARCHIDIOCESANA DELLA PRESERVAZIONE
DELLA FEDE E DELLA RELIGIONE
FERRARA - Corso Martiri della Libertà, 77
c/o CASA CINI
Cod. Fisc. 80007030982



12. Il canone di locazione, aumentato rispetto all'annualità 2019/2020 a fronte della necessità di incrementare la pulizia/sanificazione dei locali concessi in locazione è stabilito in **€ 5.044,00 (cinquemilaquarantaquattro/00) oltre iva per l'intero periodo di locazione** da corrispondersi in due rate di eguale importo, che la conduttrice si obbliga a corrispondere mezzo bonifico bancario su **IBAN IT 68 V 05387 13005 000000014006** con causale e numero rata, intestato all'Opera Archidiocesana Preservazione Fede e Religione **entro le seguenti scadenze: 31/12/2020 e 31/03/2021**. A tal fine la parte locatrice emetterà la relativa fatturazione elettronica intestata a: **Conservatorio di Musica "G. Frescobaldi" Largo Antonioni, 1 – 44121 FERRARA – C.F. 80009060387**. Il pagamento è subordinato alla verifica della regolarità contributiva e all'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari. A tal fine il Conservatorio invierà, contestualmente alla presente convenzione, un modulo, denominato Allegato A, che il Locatore deve compilare e restituire tempestivamente al Direttore dell'Ufficio Ragioneria del conservatorio all'indirizzo mail: **amministrazione@consfe.it**, allegando copia fotostatica in corso di validità del legale rappresentante dell'Opera Archidiocesana per Preservazione della Fede e della Religione. Il CIG che dovrà essere riportato sulla fattura elettronica è: **ZC22E9B09C**. Il Codice Univoco Ufficio **UFAD9X**. Sono ricomprese nel canone di locazione le spese condominiali, le utenze (luce, riscaldamento, raffreddamento, pulizie e oneri accessori come previsti dalla legge 392/78). La parte locatrice opta per l'assoggettamento ad iva del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, n. 8 del DPR 663/72, così come modificato dal DL n. 223/2006 convertito in legge n. 248/2006.

Si precisa che il canone pattuito, ove cessassero le disposizioni emergenziali, non sarà comunque oggetto di rinegoziazione tra le Parti e, pertanto, le sanificazioni giornaliere saranno mantenute fino al termine del contratto.

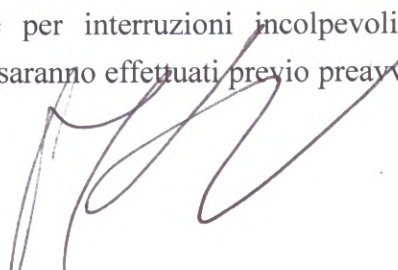
13. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo quanto convenuto nei punti 6. e 7. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa diversa dalle ipotesi di cui ai punti 6 e 7, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone, costituisce in mora la conduttrice, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, L. 27 luglio 1798, n. 392.

14. Pur essendo il canone di locazione comprensivo delle utenze il conduttore deve farsi parte diligente al fine di evitare inutili sprechi di energia ed acqua.

15. La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice.

16. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivarle da fatto dei dipendenti o incaricati della locatrice medesima comandati presso l'unità locata nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Gli interventi di terzi incaricati dalla locatrice saranno effettuati previo preavviso e/o concordati con la conduttrice.

OPERA ARCHIDIOCESANA DELLA PRESERVAZIONE
DELLA FEDE E DELLA RELIGIONE
FERRARA - Corso Martiri della Libertà, 77
CAO CRSA CINI
Cod. Fisc. 80007030382



17. Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della locatrice e conduttrice in egual misura. La locatrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia alla conduttrice. Questa corrisponderà la quota dell'imposta di registro e di bollo di sua spettanza, pari alla metà.
18. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
19. La locatrice informa, e la conduttrice ne prende atto, che l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e comunica che non esistono cause determinative della decadenza in relazione all'attestato di certificazione energetica n. 00502- 031088-2017 del 12/04/2017.
20. La locatrice e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Regolamento europeo GDPR, n. 679/2016).
21. Nelle clausole sopra riportate le parti riconoscono i propri diritti e altresì le conseguenze giuridiche ed economiche che ne derivano. L'essenzialità di ogni patto viene riconosciuta con la sottoscrizione del presente contratto. Il consenso così riportato soddisfa entrambe le parti sia dal punto di vista normativo che quello economico.
22. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina e normativa dei contratti aventi oggetto la locazione degli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo e dalle norme contenute nel codice civile.
23. Si conviene che per ogni eventuale controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente accordo, tale controversia sarà sottoposta al preventivo tentativo di mediazione presso l'Organismo di Conciliazione operante presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Ferrara secondo il regolamento del medesimo all'epoca vigente ed a cui le parti espressamente sin d'ora dichiarano volersi uniformare.
24. In caso di esito negativo del suddetto tentativo di conciliazione la controversia sarà devoluta ad un arbitro secondo il regolamento della Camera arbitrale di Ferrara all'epoca vigente ed a cui le parti espressamente sin d'ora dichiarano volersi uniformare.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ferrara, 12/10/2020

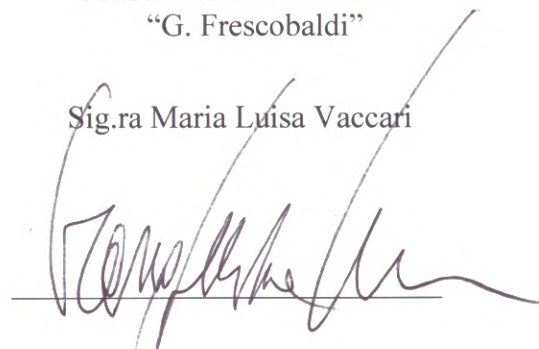
Prot. n. 5625/A1 del 12/10/2020

La parte locatrice
Il Presidente
dell'Opera Archidiocesana per la
Preservazione della Fede e della Religione

Mons. Antonio Grandini
OPERA ARCHIDIOCESANA DELLA PRESERVAZIONE
DELLA FEDE E DELLA RELIGIONE
FERRARA, Corso Martiri della Libertà, 77
p/o CASA CINI
Cod. Fisc. 80007030002

La parte conduttrice
Il Presidente del
Conservatorio di Musica
"G. Frescobaldi"

Sig.ra Maria Luisa Vaccari



PIANTA PIANO SECONDO

