

CONTRATTO DI LOCAZIONE NON ABITATIVA TRANSITORIA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di ragione di Legge tra:

- la "ASSOCIAZIONE AGM" Centro per gli studi artistici, musicali, coreutici e linguistici APS, con sede in Pesaro, Largo Mamiani n. 13, rappresentata in atti dal Presidente, Sig. Sikai LAI, legale rappresentante, nato a Hebei (CHN), il 28.06.1989, residente a Cervignano del Friuli (UD), in Piazza Libertà, n. 14, codice fiscale: LAISK89H282210T, Ente Locatore (*non proprietario ma conduttore dell'immobile in argomento con facoltà di sublocare*);

E

- il CONSERVATORIO GIOACCHINO ROSSINI di Pesaro, con sede in Pesaro, P.zza Olivieri n. 5, C.F.: 80004650414, per la quale interviene il legale rappresentante Avv. Salvatore Giordano, nato a Pietrafitta (CS) il 10 settembre 1950, residente a Pesaro (PU) Via Cattaneo n. 56, codice fiscale GRD SVT 50P10 G615J dall' altra parte, Ente Conduttore;

PREMESSO

Che il Conservatorio Giacchino Rossini ha necessità di poter disporre a Pesaro di un immobile da destinare a propria sede provvisoria, a seguito di lavori di risanamento e restauro con interventi strutturali, di messa in sicurezza, di manutenzione ordinaria e straordinaria della sede principale,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) La Associazione AGM – Centro Studi di Pesaro concede in locazione temporanea al Conservatorio Gioacchino Rossini di Pesaro, che accetta, alcuni locali (n. 14) dell'immobile sito in Pesaro, Largo Mamiani, n. 13, al 2° piano, composto da uffici, con servizi ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro, al foglio 67, particella 62 e sub. 14/15, cat. Catastale A/10, rendita catastale € 384,76 e € 6.925,69, per svolgervi attività didattica.
- 2) La Associazione AGM intende mettere a disposizione del Conservatorio Statale di Musica "G. Rossini" una porzione di tale immobile, in particolare n. 14 locali come descritti nell'allegata planimetria, che forma parte integrante del presente atto, da utilizzare in parte come aule, ove svolgere attività didattiche e formative musicali/strumentali oltreché teoriche, dal lunedì al sabato, dalle 8,00 – 14,00, 14,00 – 19,30 – ed in parte come uffici.
- 3) La porzione di immobile è stata richiesta e concessa in locazione per essere temporaneamente destinata ad uso esclusivo dell'Ente Conduttore per svolgervi le proprie attività didattico-formative musicali ed amministrative. Sono altresì vietate la sublocazione sia totale che parziale, anche se gratuita, e la cessione del presente contratto.
- 4) A richiesta dell'Ente Conduttore la locazione ha la durata di un anno, con decorrenza dal 1°

novembre 2023 e termine al 31 ottobre 2024, in deroga alle disposizioni coordinate degli articoli 27 e 42 della Legge n. 392/1978. Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato per una ulteriore annualità su richiesta scritta (P.E.C. o raccomandata A.R.) dell'Ente Conduttore e così successivamente per eventuali ulteriori richieste di proroga (senza necessità di disdetta). In assenza di detta richiesta scritta (da notificare con un preavviso di almeno tre mesi) il contratto si intenderà cessato, ed il Conservatorio G. Rossini procederà alla immediata restituzione dell'immobile.

- 5) Il canone di locazione è convenuto ed accettato dalle parti in euro 60.000,00 (euro sessantamila/00) annui da pagarsi in tre rate quadrimestrali anticipate di euro 20.000,00 ciascuna, entro il giorno dieci del primo mese di ciascun quadrimestre mediante accredito sul conto corrente bancario intestato all'Ente Locatore ed intrattenuto presso Banca Intesa San Paolo, Agenzia di Milano, Piazza Paolo Ferrari, 10 Codice IBAN: IT11Y0306909606100000188402. In caso di esercizio della facoltà di rinnovo contrattuale espresso (non tacito) da parte dell'Ente Conduttore, il canone di locazione verrà aggiornato nella misura massima del 75% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente. Il canone di locazione sopra stabilito si deve intendere comprensivo di tutti gli oneri accessori: spese condominiali, di riscaldamento, di fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché degli oneri per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, delle spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, di quelle di manutenzione (e spurgo) degli scarichi e dei servizi igienici e di adeguamento ad esigenze di sicurezza (queste ultime ove direttamente e concretamente esigibili in capo alla Associazione AGM). A tale proposito l'Ente conduttore farà in modo di evitare sprechi di acqua, gas e luce limitando la regolazione dei termostati a 20 gradi e spegnendo la strumentazione elettronica in caso di non utilizzo.
- 6) Il prolungato mancato pagamento del canone di locazione, così come la sublocazione abusiva e il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso-iure la risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore dell'Ente Locatore, a norma dell'art. 1456 Codice Civile.
- 7) L'Ente Conduttore non potrà effettuare modifiche alle strutture dell'immobile, né apportare innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti dell'immobile locato. L'Ente conduttore può presentare all'Ente locatore richieste motivate e documentate di modifiche all'immobile (di adattamento e/o adeguamento) che si dovessero rendere necessarie per le proprie esigenze, con oneri a proprio carico. L'Ente Locatore potrà esprimere per iscritto il proprio assenso ovvero negare

l'autorizzazione.

- 8) L'Ente Locatore garantisce che i locali potranno essere utilizzati per l'uso richiesto (svolgimento di attività didattiche e formative musicali/strumentali oltreché teoriche) dalle ore 8,00 alle ore 19,45, dal lunedì al sabato, ed attività d'ufficio, senza che questo determini alcuna interferenza e/o contenzioso con altri condomini. Pertanto l'Ente locatore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalle attività svolte legittimamente nei locali concessi al Conservatorio rendendolo comunque indenne da ogni responsabilità, anche da molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, che possano essere arrecati a condomini e vicini.

Le parti convengono espressamente che al verificarsi di una causa che impedisca il normale svolgimento delle summenzionate attività musicali, con le modalità di cui al comma 1, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto, ed il Conservatorio sarà tenuto a corrispondere, in proporzione, il solo canone relativo al periodo nel quale ha potuto svolgere regolarmente l'attività in argomento.

L'Ente Locatore assicura altresì una idonea insonorizzazione dei locali locati per una buona qualità delle lezioni stesse impedendo sovrapposizioni acustiche. Dovessero comunque, a giudizio del Conservatorio, risultare insufficienti, questi sarà autorizzato a provvedere direttamente ad integrare l'isolamento delle citate aule con idonee strutture removibili, senza oneri di nessun genere per l'Associazione AGM.

- 9) Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. (piccola manutenzione) sono a carico dell'Ente Conduttore mentre tutti gli oneri di straordinaria manutenzione e di adeguamento normativo degli impianti, e delle strutture dell'immobile necessarie allo scopo di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobilabile all'uso convenuto tra le parti sono a carico della parte locatrice. Sono altresì a carico del locatore gli oneri di imposta e di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione. Qualora il locatore non provveda tempestivamente all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie, delle opere e degli interventi necessari, detti lavori ed adempimenti saranno eseguiti direttamente dal Conservatorio Rossini che detraerà i relativi oneri dal canone di locazione.
- 10) L'Ente Conduttore accetta l'immobile ed i suoi impianti nello stato in cui si trovano, così come visionati dal Conduttore stesso. Alla data di cessazione del contratto, l'Ente Conduttore riconsegnerà all'Ente Locatore o a persona da esso designata i locali, in buono stato locativo, salvo il deperimento d'uso.

- 11) L'Ente Conduttore dichiara di ricevere la documentazione attestante la messa a norma e la conformità degli impianti stessi alle norme di sicurezza e di igiene, e l'Attestato di Prestazione Energetica " A.P. E. ".
- 12) Gli eventuali lavori eseguiti dall'Ente Conduttore senza preventiva autorizzazione scritta rimarranno a beneficio dell'Ente Locatore a meno che esso non preferisca la restituzione in pristino stato a danno e spese dell'Ente Conduttore.
- 13) Il Conduttore, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi, dandone comunicazione al Locatore con raccomandata A.R./PEC. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo. E' prevista la facoltà di disdetta delle parti con preavviso di sei mesi prima della scadenza del contratto. In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.
- 14) Le spese del presente contratto e le sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo e l'imposta di registro sono a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. L'onere di provvedere alla registrazione annuale spetta all'Ente Locatore con diritto di rivalsa sull'Ente Conduttore nella misura del 50% dell'imposta versata.
- 15) Le parti autorizzano il trattamento dei propri dati personali, ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 196/2003 e dal GDPR (Regolamento UE n. 679/2016).
- 16) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente a tutti gli effetti è il Tribunale di Pesaro.
- 17) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto valgono le norme di Legge.

IL LOCATARIO
Sig. Sikai LAI

IL CONDUTTORE
Avv. Salvatore GIORDANO

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)