

COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI

PROVINCIA DI UDINE

REPERTORIO SCRITTURE PRIVATE N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE DELLE PARTI AI SENSI DELL'ART. 27, 5° COMMA, LEGGE N.392/1978.

TRA

COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI con sede legale in Gemona del Friuli, Piazza Municipio, n.1, Codice fiscale/Partita I.V.A. 00311520308 in persona del Responsabile del Settore Tecnico Infrastrutture Lavori Pubblici ed Ambiente, dott. Arch. Massimiliano CRAPIS, nato a Udine il 01.03.1964, di seguito più brevemente denominato " CONDUTTORE "

E

PARROCCHIA DI SANTA MARIA ASSUNTA con sede legale in Gemona del Friuli, via Bini n.33, c.f. 82000310308, in persona del Parroco Protempore, Monsignor Valentino COSTANTE, nato a Tarcento il 02/07/1951, più brevemente denominato "LOCATORE ";

P R E M E S S O che con determinazione n. \_\_\_ del 9 settembre 2020, si è stabilito di procedere alla stipula di un contratto di locazione di natura transitoria per le esigenze delle parti ai sensi dell'art. 27 – 5° comma, legge n.392/1978, con il fine di trovare dei locali provvisori per poter garantire l'avvio del prossimo anno scolastico della scuola dell'Infanzia del Capoluogo;

R I T E N U T O di dare pratica attuazione a quanto sopracitato;

CIO ' PREMESSO TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Con il presente contratto valido nelle forme di legge, il Locatore, come sopra rappresentato, per conto della PARROCCHIA DI SANTA MARIA ASSUNTA

concede in locazione al Conduttore, COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI, che accetta, per se e suoi aventi causa, i locali di proprietà della Parrocchia, siti al piano terra e primo dell'immobile censito in catasto al Fg. 24 n° 15 sub. 2 ed ubicato in via Salcons n° 2, denominato "Centro Parrocchiale Salcons".

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Stante la disposizione normativa di cui alla Legge n.392 del 27/07/1978, dall'art. 27 c.5°, le Parti convengono che la locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Art. 1 (durata) - Il contratto è stipulato per la durata di 4 mesi, dal \_\_\_\_ settembre 2020 al \_\_ gennaio 2020 allorché, è prevista la proroga di mese in mese in caso di ulteriore necessità e cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del conduttore) - Ai sensi di quanto previsto dall'art. 27 c.5° della succitata Legge, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di utilizzare gli spazi individuati per un periodo non eccedente il periodo previsto per il seguente motivo: utilizzare i locali per le classi della Scuola dell'Infanzia del Capoluogo fino al completamento dei lavori di ristrutturazione della sede effettiva.

Articolo 3 (Canone) - Il canone di locazione è convenuto in euro 8.400,00 per l'intero periodo, mentre per le spese gravanti sull'immobile locato (fornitura dell'energia elettrica, del telefono, del gas, dell'acqua, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, la pulizia, lo spurgo degli scarichi ed altri oneri accessori) è previsto un rimborso di €5.600,00, importo che il Conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del Locatore, in rate eguali anticipate di euro 3.500,00 ciascuna, entro il giorno 15 di ogni mese;

Articolo 4 (Deposito cauzionale) – Stante il breve periodo della locazione è concordato tra le parti che non è previsto il deposito cauzionale.

Articolo 5 (Oneri Accessori) - Per gli oneri accessori le parti concordano che sono tutti compresi nel canone concordato.

Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione) - Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono carico del Conduttore.

Articolo 7 (Pagamento, risoluzione e prelazione) - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art.55 L.392/78;

Per la vendita dell'unità immobiliare locata non viene concessa la prelazione al Conduttore.

Articolo 8 (Uso) - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di sede temporanea della Scuola dell'Infanzia del Capoluogo;

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'art. 6 della legge n.392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.404/88;

Ai sensi dell'articolo 9 della legge 392/78 sono a carico del Conduttore per tutto il periodo della locazione le spese gravanti sull'immobile locato, quali: fornitura dell'energia elettrica, del telefono, del gas, dell'acqua, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, la pulizia, lo spurgo degli scarichi, nonché la fornitura di altri servizi comuni. Tali spese sono tutte comprese nel canone di locazione sopra-determinato.

Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di

interventi di carattere straordinario sull'edificio e sulle parti comuni (ristrutturazione, sostituzione di impianti centralizzati o di parti di essi, ecc....) sono a carico del Locatore.

Articolo 9 (Recesso del Conduttore) - Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 15 giorni prima.

Articolo 10 (Consegna) - Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali in argomento e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custodi del medesimo. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile ai sensi dell'art. 1590 c.c., di quanto riportato nel verbale di consegna.

Articolo 11 (Modifiche e danni) - Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del Locatore. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del Locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. L'inosservanza del presente atto determina ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art.

1546 C.C..

Articolo 12 (Impianti e certificazioni) – In base a quanto stabilito dal Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito in Legge n.90/2013 e s.m.i., è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed è stato consegnato al conduttore, il quale nel contempo dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica ed il libretto della caldaia relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Articolo 13 (Accessi) - Il Conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Articolo 14 (Varie) - A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove loro più non li occupino o comunque detengano, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non mediante atto scritto. Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n° 392/78 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Articolo 15 (Altre pattuizioni) - Il Conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere dai terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad essi danni.

Letto approvato e sottoscritto,

Gemona del Friuli, li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 e 15 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE