

CONSERVATORIO "G. B. MARTINI"	
BOLOGNA	
data	03/04/2017
prot.	1569-XI/G

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata (di seguito definita il "**Contratto**"), redatta in triplice originale, da valere ad ogni effetto di legge tra:

**Conservatorio di Musica G.B. Martini**, con sede legale in Bologna, via piazza Rossini 2, codice fiscale 80074850373, in persona del Presidente pro tempore prof.ssa Jadranka Bentini (di seguito definita il "**Locatore**")

da una parte

e

**Hamelin** associazione culturale, con sede legale in Bologna in Via Zamboni n. 15, codice fiscale 92047890378 e partita IVA 04332650375, in persona del Presidente pro tempore dr. Emilio Varrà (di seguito definita il "**Conduttore**" e, congiuntamente al Locatore, le "**Parti**")

dall'altra parte

### Premesso:

- A) che il Locatore ha la piena proprietà e la libera disponibilità del seguente immobile: porzione di fabbricato sito nel Comune di Bologna, via Zamboni 15, piano terra e piano ammezzato composta da 5 + 2 vani con 2 servizi, attualmente censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 189, particella 316, subalterno 32, categoria catastale B75, della superficie di circa 227 mq di locali e 92 mc di corte, meglio descritta nella planimetria catastale unita al presente Contratto come **Allegato 1** (di seguito definita l'"**Immobile**");
- B) che il Conduttore occupa già l'immobile e lo utilizza quale ufficio in forza di precedente assegnazione del Comune di Bologna, precedente proprietario dell'Immobile;
- C) che è ora intendimento del Conduttore assumere in locazione l'Immobile ad uso di ufficio;
- D) che è intendimento del Locatore concedere in locazione l'Immobile al Conduttore.

Tutto ciò premesso, tra le Parti

**si conviene e si stipula quanto segue:**

## **1. Premesse**

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Contratto.

## **2. Oggetto**

2.1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile descritto in premesse, ai patti ed alle condizioni di seguito specificati.

## **3. Durata, rinnovo tacito, recesso**

3.1. La locazione avrà durata di 6 (sei) anni, con inizio dal 01.02.2017 e termine il 31.01.2023.

3.2. Alla scadenza il Contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni, ai sensi dell'articolo 28 della legge n. 392/1978, per un nuovo periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo disdetta di una delle Parti da comunicarsi all'altra Parte, a mezzo di lettera raccomandata postale con avviso di ricevimento, almeno 12 (dodici mesi) prima della scadenza. Il Locatore rinuncia fin d'ora per sé e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza di cui all'articolo 29 della legge n. 392/1978.

3.3. Il Conduttore ha facoltà di recedere dal presente Contratto in ogni momento e per qualsiasi motivo, insindacabile da parte del Locatore, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata postale con avviso di ricevimento, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

## **4. Canone di locazione**

4.1. Il canone di locazione è stabilito in € 4.200,00 annui (Euro quattromiladuecento/00), da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € 350,00 (Euro trecentocinquanta/00) ciascuna scadenti il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

4.2. Il pagamento del canone avverrà tramite bonifico bancario in favore del conto corrente intestato al Locatore e che sarà successivamente indicato.

4.3. Il mancato pagamento del canone di locazione decorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, decorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza prevista, degli oneri

accessori quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile e dell'articolo 5 della legge n. 392/1978.

#### **5. Destinazione dell'Immobile**

5.1. Il Conduttore utilizzerà l'Immobile locato per ivi ubicarvi la propria sede amministrativa, con esercizio delle attività previste dallo statuto dell'associazione; qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere autorizzata per iscritto dal Locatore.

#### **6. Stato dell'Immobile, consegna**

6.1. Il Conduttore dichiara e conferma di essere già nel possesso dell'Immobile di cui pertanto conosce ed accetta lo stato locativo.

6.2. Il Conduttore si impegna a restituire l'Immobile alla fine della locazione nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento dovuto all'uso ed alla vetustà ed eventuali danni attribuibili a mancati interventi a carico del Locatore.

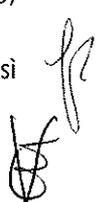
#### **7. Impianti**

7.1. In ragione della precedente occupazione dell'immobile da parte del Conduttore, il Locatore non garantisce che gli impianti esistenti nell'Immobile e/o posti a servizio dello stesso siano stati realizzati secondo la regola dell'arte e in conformità alla vigente normativa.

#### **8. Attestato di prestazione energetica**

8.1. Il Locatore, in considerazione dell'imminente avvio della procedura di acquisizione dell'attestazione della prestazione energetica dell'Immobile, si impegna a produrre entro il termine previsto per la registrazione del presente Contratto tutta la relativa documentazione ai sensi della vigente normativa, obbligandosi al contempo a rilasciare al Conduttore, entro il medesimo termine, copia conforme all'originale del rilasciando attestato di prestazione energetica, allegandone altresì copia al presente Contratto

#### **9. Oneri accessori**



9.1. Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori previsti dall'articolo 9 della legge n. 392/1978, in quanto esistenti. Il pagamento di tali oneri deve avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi.

9.2. Le utenze (quali acqua, energia elettrica, gas ecc.) necessarie per l'utilizzo dell'Immobile saranno garantite dal Locatore. Il Conduttore rimborserà con cadenza annuale entro il 28.2 di ogni anno con riferimento all'anno precedente le relative spese.

9.3. È a carico esclusivo del Conduttore ogni altro onere anche di natura fiscale connesso al godimento dell'Immobile, inclusa la tassa di smaltimento rifiuti.

#### **10. Manutenzione**

10.1. Fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo 11.3., durante la locazione il Locatore deve eseguire, a propria cura e spese, tutte le attività di riparazione e manutenzione straordinaria dell'Immobile e degli impianti ivi esistenti al momento della consegna.

10.2. Restano a carico del Conduttore tutte le riparazioni e le manutenzioni di carattere ordinario dell'Immobile.

#### **11. Modifiche, migliorie, addizioni**

11.1. Il Conduttore non potrà effettuare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, modifiche, migliorie o addizioni all'Immobile o agli impianti in esso esistenti, fatta eccezione per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione degli impianti interni a servizio dell'attività del Conduttore e delle opere d'arredamento e di installazione di beni strumentali. Resta inteso che tali modifiche, migliorie o addizioni saranno eseguite a cura e spese del Conduttore, nel rispetto delle previsioni di legge e delle prescritte autorizzazioni delle competenti autorità.

11.2. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, le eventuali modifiche, migliorie e addizioni eseguite sull'Immobile, anche con il consenso del Locatore, saranno rimosse a

cura e spese del Conduttore.

11.3 Le Parti, in deroga al precedente punto 12.2., potranno pattuire l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria a carico del Conduttore, il cui ammontare sarà decurtato dal canone di locazione nella misura che le parti converranno.

11.4. Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di applicare all'esterno dell'Immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, autorizzando fin d'ora il Conduttore a presentare alle competenti autorità istanze e domande per le autorizzazioni eventualmente necessarie.

## **12. Polizza di assicurazione**

12.1. Il Conduttore dichiara di essere già in possesso di idonea polizza assicurativa, stipulata in data 12.01.2000 con la Milano Assicurazioni s.p.a, avente n. 100138912, a tutt'oggi in corso di validità ed allegata al presente Contratto come **Allegato 2**, atta ad assicurare l'Immobile per la responsabilità civile verso terzi ed il rischio locativo.

12.2. il Conduttore si impegna a mantenere in vigore tale copertura per tutta la durata del presente Contratto.

## **13. Divieto di sublocazione e di cessione del Contratto**

13.1. Il Conduttore non può sublocare o dare in comodato l'Immobile o cedere il presente Contratto senza il consenso scritto del Locatore, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 36 della legge n. 392/1978.

## **14. Deposito cauzionale**

14.1. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente Contratto il Conduttore, entro 10 (dieci) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, verserà a titolo di deposito cauzionale al Locatore una somma di € 2.100,00 (Euro duemilacentotrenta) pari a sei mensilità del canone pattuito, che verrà restituita al Conduttore al termine della locazione, dopo la riconsegna dell'Immobile, previa verifica dello stato del bene e dell'osservanza degli obblighi contrattuali.

## **15. Visita ed ispezione dell'Immobile**

15.1. Per tutta la vigenza del Contratto il Locatore ha diritto di ispezionare e fare ispezione da propri incaricati l'Immobile per accertarne lo stato ed il buon uso, secondo modalità e tempi concordati con il Conduttore.

## **16. Spese e registrazione del Contratto**

16.1. Le spese di bollo per il Contratto e le quietanze e l'imposta di registro del Contratto, anche per le future annualità, sono poste pro quota a carico delle Parti.

16.2. Resta inteso che il pagamento dell'imposta di registro sarà eseguito alle scadenze prescritte.

## **17. Modifiche**

17.1. Qualsiasi modifica o integrazione delle disposizioni del presente Contratto sarà valida ed efficace solo se effettuata in forma scritta.

## **18. Norme applicabili**

18.1. Il presente Contratto è disciplinato dalle pattuizioni ivi contenute e, per quanto non previsto dalle stesse, dalle disposizioni del codice civile e della legge n. 392/1978 e successive modificazioni e dalla normativa vigente in materia.

## **19. Consenso al trattamento dei dati personali**

19.1. Ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003 e successive modificazioni, le Parti si autorizzano reciprocamente a trattare e a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente Contratto e alla sua esecuzione.

## **20. Regime IVA**

20.1. Il Locatore dichiara di non essere soggetto ad IVA.

Letto, approvato, sottoscritto.

Bologna li 1 - FEB. 2017

Il Locatore  
*Federica Beccia*  
**CONSERVATORIO DI MUSICA  
"G. B. MARTINI"**  
Piazza Rossini n. 2  
40126 BOLOGNA  
Tel. 051.221483 - Fax 051.223168

Il Conduttore  
*Emilio Neri*  
**HAMELIN**  
ASSOCIAZIONE CULTURALE  
via Zamboni 15 - 40126 Bologna  
tel 051.233407 - fax 051.2915120  
P.I. 04332650375 - C.F. 92047690378  
info@hamelin.net

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le Parti dichiarano di approvare specificamente le clausole del sopra esteso Contratto contenute negli articoli e paragrafi di seguito indicati: 3.2. (rinnovo tacito del Contratto e rinuncia del Locatore alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza), 3.3. (recesso del Conduttore), 5 (Destinazione dell'Immobile), 12 (Polizza di assicurazione), 13 (Divieto di sublocazione e di cessione del Contratto), 19 (Norme applicabili).

Il Locatore

*Federico Bertini*  
Conservatorio di Musica G.B. Martini

CONSERVATORIO DI MUSICA  
"G. B. MARTINI"  
Piazza Rossini n. 2  
40126 BOLOGNA  
Tel. 051.221483 - Fax 051.223168

Il Conduttore

Associazione Culturale Hamelin

*Euro Music*  
  
via Zamboni 15 - 40126 Bologna  
tel 051.233801 - fax 051.2915120  
P.I. 04332000875 - C.F. 92087890378  
info@hamelin.net