

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARSI AD USO SCOLASTICO

AD USO TRANSITORIO

Tra le parti:

“Diocesi di Fano Fossombrone Cagli Pergola”, con sede legale in Fano, Via Roma n. 118, Cod. Fiscale 90003900413 in persona del legale rappresentante pro tempore, S.E. il Vescovo Don Andrea Andreozzi, nato a Macerata il 25/8/1968, CF. NDRNDR68M25E783E, residente e domiciliato in Fano, Via Montevicchio n.17, di seguito denominato **“Diocesi”** o **“Parte Locatrice”** o **“Locatore”**;

e

“Provincia di Pesaro e Urbino” con sede in Pesaro, Viale Gramsci, 4 -61121 PESARO, C.F. e P. IVA 00212000418, nella persona del Direttore Generale, nominato con Decreto Presidenziale n, nato a il 00/00/19..., C.F., munito dei necessari poteri, domiciliato per la carica presso la sede dell’Ente in Via Gramsci, 4 a Pesaro, di seguito denominato **“Provincia”** o **“Ente”** o **“Parte Conduttrice”** o **“Conduttore”**;

PREMESSO CHE

1. Tra le parti è in essere contratto di locazione transitorio ad uso scolastico di porzione di immobile di cui La Diocesi è proprietaria, facente parte del complesso immobiliare denominato Centro Pastorale Diocesano, ex Seminario Regionale, sito in Fano, tra via Roma n. 118 e Via Fanella, censiti in catasto al NCEU al foglio 36 particella 120, composto da più subalterni, contratto registrato a Fano il 19/9/2024 al numero 2025- serie 3T;
2. che le parti concesse in locazione sono individuate nelle seguenti porzioni immobiliari:
 - unità immobiliare con accesso dalla Via Fanella, censito al NCEU al foglio 36 particella 120, **sub 22**, categoria A/10, della superficie di circa **mq 398**, incluso utilizzo dello scoperto sito all’ingresso in Via Fanella adibito a parcheggio privato che resta di uso comune con altri utilizzatori;
 - parte dell’immobile del complesso lato Via Roma n. 118, censito al NCEU al foglio 36 particella 120, **sub 21** Categoria B/1, in particolare una porzione dell’immobile posta nell’ala nordovest del chiostro, della superficie di circa **mq 243**, con l’annesso corridoio lungo il portico coperto, di mq 337, incluso utilizzo dello scoperto con accesso da Via Roma adibito a parcheggio privato che resta di uso comune con altri utilizzatori;
3. detto contratto prevedeva scadenza inderogabile il 31/8/2026 in quanto era prevista nel giugno 2026 la fine dei lavori sull’immobile di proprietà della Provincia e sede del Liceo Classico facente capo all’dell’Istituto denominato **“Liceo Nolfi Apolloni”**, avente sede in Fano (PU) Via dei Lecci 8 - 61032 Fano , email: pspc06000d@istruzione.it, PEC: pspc06000d@pec.istruzione.it, C.F.: 90020750411;
4. essendosi tuttavia protratti i lavori oltre il termine inizialmente previsto, la Provincia è interessata a prorogare il detto contratto e prendere in locazione per un ulteriore anno le porzioni già oggetto del precedente contratto al fine di ubicarvi classi del detto Liceo Classico;

Tanto premesso, facenti le premesse parte integrante della presente scrittura,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Oggetto e APE

1. Le parti intendono prorogare, come prorogano, il contratto in essere per un ulteriore anno.
La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, le porzioni degli immobili di sua proprietà meglio identificati in premessa ed evidenziati in giallo nelle allegate planimetrie (allegato 1), facenti parte integrante e sostanziale del presente atto (più brevemente gli Immobili).

2. Nel contratto viene incluso l'uso comune con gli altri utilizzatori dell'immobile delle parti comuni quali i parcheggi, il giardino interno, l'atrio d'ingresso, le scale, l'ascensore per l'accesso al piano primo, oltre ai locali tecnici (quadro elettrico, locale caldaia, etc.).
3. Gli immobili verranno destinati ad attività scolastica quale destinazione d'uso convenuta: a tal fine la Provincia curerà l'ottenimento di tutti i permessi e le eventuali autorizzazioni necessarie allo svolgimento di tale attività, ivi incluse le pratiche relative alla sicurezza e antincendio, che resteranno a carico della Provincia medesima.
4. Gli immobili oggetto della locazione come sopra identificati verranno resi comunicanti tra loro a cura e spese della parte Conduttrice, così come saranno a carico della Conduttrice le eventuali autorizzazioni edilizie necessarie. I lavori dovranno essere svolti nel rispetto delle norme in materia.
Restano a carico del Conduttore le richieste di autorizzazione e le spese relative alla realizzazione delle interdizioni di accesso alla rimanente parte della struttura non locata, come da accordi fra le parti.
5. I locali posti al piano terra adibiti a cucina e aula di musica, appositamente contrassegnati ed evidenziati in azzurro nelle planimetrie allegate (allegato 1), rimarranno in uso esclusivo al Locatore, che vi potrà accedere ogni qualvolta lo vorrà, avendo cura di non intralciare l'attività didattica. Detti locali vengono espressamente esclusi dalla locazione.
6. L'amministrazione Conduttrice dichiara, e il Locatore prende atto, che i locali dell'Immobile di cui al presente contratto saranno adibiti a succursale del Liceo "Nolfi-Apolloni" di Fano meglio specificato in premessa.
7. La parte Conduttrice è pienamente consapevole che i locali sono di proprietà della Diocesi e si impegna a non effettuare, permettere, favorire attività che siano contrarie o vadano a detrimento dell'Ente Ecclesiastico nella sua piena accezione.
8. Il Locatore garantisce che sulla porzione d'Immobile locato non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
9. Il conduttore al momento della consegna dei locali ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso, nonché la custodia sia dei locali che di quanto in essi contenuto, tra cui, in particolare, la sezione Lapidario del Museo Diocesano, nonché gli impianti posti nell'aula multimediale.
10. L'immobile è di classe energetica F come da attestazioni APE rilasciate in data 02/07/2024 (aventi scadenza in data 02/07/2034), a firma del Dott. Ing. Marco Boschini, che vengono consegnate in copia alla Conduttrice.

Articolo 2 - Stato dell'Immobile -Modalità di consegna, custodia e restituzione

1. L'amministrazione Conduttrice dichiara di conoscere la situazione dell'Immobile locato, visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova, di aver esaminato i locali e visionato la certificazione tecnica, anche per il tramite di tecnici di fiducia, di averli trovati adatti alle proprie esigenze ed in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE); di averli trovati adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, privi di difetti che possono influire sulla salute ed incolumità fisica di chi li occupa e li utilizza, e di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi d'accesso alla struttura.
2. Il conduttore si fa carico di dotare l'immobile degli arredi scolastici necessari per l'attività didattica che intende svolgere dei quali resta custode. Per eventuali arredi e/o dotazioni presenti, di Proprietà del Locatore, che potranno essere utilizzati dal Conduttore viene redatto apposito inventario che viene allegato al presente contratto (allegato 2).

3. Il Conduttore si obbliga a curare la preservazione dei reperti costituenti la sezione Lapidario del Museo Diocesano presenti nel corridoio del chiostro, di cui all'inventario allegato (allegato3), e a ripristinare eventuali danneggiamenti anche fortuiti.
4. É comunque fatto espresso divieto alla Condittrice di accedere alla porzione dell'immobile non locata.
5. La Locatrice resta esonerata da ogni responsabilità in caso di utilizzo degli immobili e di quanto in essi contenuto non rispondente e/o conforme a quanto previsto nella presente scrittura.
6. Il conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di percorsi di esodo e di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento incendi nonché ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.
7. La parte Condittrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni e/o deterioramenti attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. La parte Condittrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali non idonei o pericolosi, e a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza, libero da persone, anche interposte, e cose, pulito in ogni sua parte, e ripristinato da eventuali ammaloramenti.
8. La riconsegna dei locali avverrà alla scadenza del contratto, con la riconsegna delle chiavi, salvo proroghe formalmente richieste e convenute fra le parti per iscritto.
9. Al Conduttore potrà essere concesso l'utilizzo in comune con la proprietà e con gli altri fruitori dell'immobile, anche di parti comuni quali il giardino interno, il parcheggio interno, nel rispetto delle comuni regole di convivenza civile.

Articolo 3 – Destinazione

I locali vengono concessi in locazione per uso attività scolastica e attività ad essa correlate. È vietato l'utilizzo dei locali, da parte dell'Amministrazione Condittrice, per usi diversi da quelli del presente articolo, pena la risoluzione del contratto.

Articolo 4 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile, alla cui stipula la Condittrice è stata autorizzata giusta determina n., è stabilita in anni uno, in deroga alle norme in materia, con decorrenza dal 01/09/2026 e fino al 31/08/2027 data in cui sarà riconsegnato al Locatore.
È escluso in ogni caso il rinnovo tacito o amichevole procrastinato del contratto alla scadenza; resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare espressamente il rinnovo del contratto che potrà essere prorogato con ulteriore e successivo provvedimento.
2. Le parti danno atto che il presente contratto deriva dalla necessità di reperire temporaneamente nuovi locali per l'esercizio dell'attività educativa e didattica, adatti nel rispetto delle norme sanitarie di tutela della popolazione scolastica, necessità conseguente ai lavori di demolizione e ricostruzione degli immobili di proprietà della Provincia utilizzati dal Liceo Nolfi Apolloni quali Istituto Scolastico.
3. All'inizio e al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di consegna, relativo agli immobili, con gli inventari delle dotazioni interne, con riferimento anche allo stato dei locali e degli impianti.

4. Per ogni caso di ritardato rilascio la Condittrice sarà tenuta a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura intera e non frazionata, proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità mensile fino alla riconsegna dell'Immobile.
5. Il conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile, allo scadere del presente contratto o in caso di anticipata cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso, libero da ogni aggiunta mobile apposta, pulito ed in ordine come è stato consegnato, con ogni eventuale addizione, danno o modifica ripristinati, facendosi carico altresì delle spese di movimentazione delle dotazioni, per il ripristino degli oggetti e arredi di proprietà della locatrice precedentemente presenti nelle aule oggetto di locazione, e spostati per rendere disponibili i locali alla Condittrice.

Articolo 5 – Divieto di cessione del Contratto e Sublocazione

È fatto espresso divieto alla parte Condittrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione d'uso contrattuale dell'immobile, e/o di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 c.c..

Articolo 6 – Recesso

Considerata la natura transitoria del contratto, come espressa all'art. 4, il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al Locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi con preavviso di almeno sei mesi, in deroga alle norme in materia di locazione.

Articolo 7 – Canone - Domiciliazione bancaria

1. Il canone viene fissato in euro 5.140,00 (cinquemilacentoquaranta/00) mensili, per ciascun mese di durata della locazione. Per quanto riguarda le mensilità di agosto 2027 si conviene che il canone sarà pari a € 4.515,00 (euro quattromilacinquecentoquindici/00) in considerazione del fatto che un'aula tornerà nella disponibilità della Locatrice.
2. Il canone sarà pagato in rate mensili anticipate da corrispondersi entro il giorno cinque di ogni mese (la prima rata è da versare alla stipula del contratto) a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Locatore presso la banca Codice IBAN IT17T0851924303000000031592 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Fano.
3. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere tempestivamente comunicata all'amministrazione Condittrice mediante pec all'indirizzo indicato.
4. L'amministrazione Condittrice non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento di una sola rata costituirà motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Articolo 8 - Oneri Accessori

1. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte Condittrice e, in particolare, le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, rete internet, telefonica, smaltimento rifiuti ecc..
2. Per le utenze non separabili, si conviene che la ripartizione dei costi avverrà in proporzione alla superficie occupata.
3. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Articolo 9 - Modifiche, miglioramenti, addizioni ed innovazioni

1. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte Locatrice. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni e riparazioni, che la parte Conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte Locatrice. Ogni aggiunta o innovazione, pur autorizzata, che non possa essere tolta senza danneggiare o ripristinare i locali oggetto di locazione resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

2. L'amministrazione Conduttrice, previa richiesta ed approvazione scritta di cui al presente articolo, potrà eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione e di protezione dell'Immobile (quali, a titolo esemplificativo, impianti di climatizzazione, sistemi di allarme o altro) finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche.

In particolare si conviene che L'Ente si farà carico di riduzione in pristino dei locali come erano prima della presa in carico dei locali rimuovendo le modifiche autorizzate in vigenza del precedente contratto.

L'Ente si farà carico altresì:

- di munirsi delle autorizzazioni tecniche riguardanti le modifiche di adeguamento e di ripristino dei locali, oltre che delle relative spese;
- della valutazione della rispondenza dei locali ai criteri di sicurezza necessari per l'utilizzo scolastico, compresi individuazione e apprestamento delle vie di evacuazione, nonché della predisposizione del piano per la sicurezza. La proprietà declina qualsiasi responsabilità al riguardo; ogni adeguamento necessario sarà a cura e spese della parte utilizzatrice, così come le coperture assicurative per la responsabilità civile verso il proprietario in relazione alla conduzione dell'immobile utilizzato, e anche verso terzi per eventuali danni cagionati da arredi e contenuto di cui l'Ente è costituito custode, ove non fossero stati messi in sicurezza per essere rispondente a criteri per un uso scolastico della struttura ed accessori contenuti.
- di convenire opportuni accordi per l'uso e manutenzione degli spazi comuni con gli altri coinquilini; e di riservare l'utilizzo dell'ascensore al solo corpo docente e per le esigenze prioritarie, quali quelle di utenti con difficoltà deambulatorie;
- di preservare e custodire impianti e dotazioni del proprietario che dovessero rimanere necessariamente presso le aule utilizzate.

3. Resta inteso che il conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Sono a carico e dovere della parte Conduttrice le attività di manutenzione ordinaria di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. e di manutenzione ordinaria degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le parti.

2. Tutte le attività di eventuale manutenzione straordinaria sono a carico del Locatore.

3. Qualora il conduttore non provveda alle spese di manutenzione ordinaria, vi provvederà direttamente il Locatore. L'amministrazione Conduttrice rimborserà le spese sostenute dal Locatore a sua semplice richiesta e esibizione delle fatture o note di spesa.

4. Sono altresì a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Diritto di visita

La parte Locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di tre giorni feriali, l'immobile per motivata ragione.

Articolo 12 - Assicurazione

1. Il conduttore si impegna a stipulare con primaria Compagnia o ad estendere all'immobile locato la polizza attualmente in corso con la compagnia Liberty Mutual Insurance Europe S.E. contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori d'opera.

2. Il Locatore si impegna a mantenere attiva per tutta la durata del contratto ed eventuali rinnovi, la polizza in essere sull'Immobile.

Articolo 13– Modifiche al contratto

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Articolo 14 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio:

il Locatore: all'indirizzo pec: fanodiocesi@pec.it

il Conduttore: all'indirizzo pec: provincia.pesarourbino@legalmail.it

Articolo 15 – Foro competente

Ogni controversia inerente alla validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente atto sarà di competenza del Foro in cui si trova l'immobile.

Articolo 16 – Registrazione

Sono a carico della parte Conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. I relativi adempimenti amministrativi saranno a carico della parte Locatrice. In caso di recesso anticipato della parte Conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte Locatrice.

Articolo 17 - Trattamento dati personali

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003, dal GDPR, e successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali per le finalità connesse al presente contratto.

Articolo 18 – Norme di rinvio

Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in materia di locazione, nonché alla normativa di cui alla legge 27 luglio 1978 n. 392 e ss.mm.ii, che disciplina le locazioni di immobili urbani, nonché a quella della legge e del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.

Le clausole di cui agli artt. nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

Letto, approvato e sottoscritto.

Fano/Pesaro, lì 31/08/2026

La parte Locatrice

La parte Conduttrice

.....

.....

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto e approvano espressamente e specificamente, ai sensi dell'art 1341 e 1342 c.c. quelle indicate agli articoli nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

Letto, approvato e sottoscritto.

Fano/Pesaro, lì 31/8/2026

La parte Locatrice

La parte Conduttrice

.....

.....

Allegati:

1. Planimetrie
2. Inventario beni del Locatore presi in consegna dal Conduttore
3. Inventario sezione Lapidario del Museo Diocesano