

**Regolamento di conduzione dell'abbazia Tenuta San Cassiano
sita in Fabriano alla fraz. San Cassiano – presso tenuta S. Cassiano -
di proprietà dei Monaci di San Silvestro Abate
concessi in affitto a Castelvecchio Soc. Coop. Sociale a r.l.
e gestita da Evodinamica Soc. Coop. Sociale**

Art.1

Il presente Regolamento è obbligatorio per tutti i conduttori dei locali siti in **Fabriano alla fraz. San Cassiano - presso tenuta S. Cassiano - di proprietà dei Monaci di San Silvestro Abate concessi in affitto a Castelvecchio Soc. Coop. Sociale a r.l. e gestita da Evodinamica Soc. Coop. Sociale (per brevità denominata Evodinamica)**, che quest'ultima concede in locazione a sua volta, in qualunque tempo e modo locati. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano l'eventuale sottoscrizione di un contratto di locazione.

Nei rapporti tra la Evodinamica e i conduttori. Hanno altresì vigore le leggi vigenti in materia di locazione.

Gli obblighi previsti nel presente regolamento, ancorché espressamente riferiti ai conduttori, valgono in quanto non incompatibili con le citate leggi.

Art. 2

I conduttori devono servirsi dei locali e sue pertinenze con ogni cura e diligenza.

I conduttori rispondono di tutti i deterioramenti prodotti al fabbricato e sue pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammessi anche temporaneamente all'uso degli stessi; ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 C.C., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da cause a loro non imputabili.

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso.

Art. 3

L'immobile è dotato di uno spazio ad uso giardino ovvero posti macchina e servizi vari.

I conduttori dovranno:

- tenere pulito il terreno annesso all'immobile;
- sistemare i rifiuti nell'apposita area ecologica posta all'interno della Tenuta e suddivisi secondo le regole previste dal Comune di Fabriano per la raccolta differenziata;
- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione;

Art. 4

A norma di legge è dichiarata la risoluzione di diritto del rapporto locativo nel caso in cui i conduttori:

- a) abbiano ceduto, in tutto o in parte, i locali locati;
- b) ne mutino la destinazione d'uso;
- c) abbiano adibito l'immobile ad attività illecite;
- d) non paghino il canone di locazione concordato.

Art. 5

E' fatto divieto ai conduttori di:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali;
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre; di occuparli con cose o comunque di impedirne o limitarne l'uso da parte di altri inquilini;
- c) fare lavori senza il consenso scritto della Evodinamica;
- d) tenere animali o cose che rechino disturbo o danno a terzi; l'eventuale introduzione di animali deve essere esplicitamente consentita dalla Evodinamica, con assicurazione del conduttore che gli animali medesimi non sporchino i giardini e gli immobili, ecc. (qualora dovesse accidentalmente verificarsi quest'ultima ipotesi, il conduttore è tenuto a pulire immediatamente);
- e) esercitare attività o mestieri rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo a terzi;
- f) esporre senza efficace riparo cose sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;
- g) gettare alcunché dalla porta e dalle finestre;
- h) depositare immondizia fuori dei luoghi a ciò idonei;

- i) tenere nei locali materie infiammabili o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici;
- l) circolare con mezzi motorizzati all'interno dei complessi immobiliari, ovvero parcheggiare nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- m) effettuare iscrizioni o affissioni in qualsiasi parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei;
- n) mantenere l'immobile locato e le sue pertinenze in modo incompatibile con l'igiene o la decenza;
- o) tenere qualunque comportamento incompatibile con la tranquillità e il decoro del fabbricato;
- p) tenere qualunque comportamento contrario alle norme di legge e di regolamento municipale o altri provvedimenti amministrativi in materia.

I danni conseguenti all' infrazione dei divieti di cui al precedente comma, comportano l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate o danneggiate e il risarcimento del danno, salvo altre azioni previste dalla legge. Qualora non vi ottemperino i conduttori entro 15 gg. dalla richiesta, vi provvederà la Evodinamica addebitando a costoro le relative spese, senza necessità di concordare con i conduttori il preventivo di spesa.

Resta fermo che i conduttori sono responsabili, a norma di legge, delle infrazioni al presente regolamento e dei danni recati alle cose comuni per fatto proprio o delle persone o animali o cose di cui deve rispondere.

Per la particolare posizione dei locali (lontananza da altri immobili) è facoltà dei conduttori, per il periodo di locazione, cantare, suonare, tenere riunioni e far funzionare apparecchi radio e televisivi anche dopo le ore 24,00, regolando comunque l'intensità del suono e dei rumori in modo da non farli giungere ai vicini. In relazione a ciò, è' onere dei conduttori ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative e governative (es,. siae, etc.) prescritte per legge, come è loro onere provvedere al versamento delle relative tassazioni.

Art. 6

L'immobile è locato ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'atto della consegna.

Art. 7

Poiché l'immobile è dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzioni vigenti, i conduttori dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In particolare per l'impianto elettrico, mentre dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti, i conduttori verificheranno che i materiali e gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi da installare al medesimo, provvedendo in caso contrario alle integrazioni necessarie, per poi ripristinare la situazione precedente al momento del rilascio. La struttura può ospitare un massimo di 25 persone per il pernottamento.

In mancanza di ciò la Evodinamica sarà esonerata da ogni responsabilità, mentre i conduttori risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Art. 8

La Evodinamica ha il diritto di visitare e far visitare dai propri dipendenti incaricati i locali e loro pertinenze.

I conduttori sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile da parte della Evodinamica e dei suoi incaricati, ai fini di cui al comma precedente e per ogni altro giustificato motivo.

Art. 9

I conduttori sono tenuti a segnalare tempestivamente alla Evodinamica le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultima, in difetto di che resta esclusa la responsabilità della Evodinamica stesso per eventuali danni.

Art. 10

In relazione all'uso cui è destinato l'immobile nel canone di locazione è già compreso un contributo per spese di manutenzione, di funzionamento e per i seguenti servizi:

- consumi di energia elettrica;
- consumi di acqua;
- consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere;

Al contrario, sono a carico dei conduttori e devono essere direttamente eseguite da questi :

- al termine della conduzione: pulizia locali, scale di accesso, androni, viali di accesso, disimpegni, giardini e altre parti eventualmente utilizzate;
- servizi di disinfezione e disinfestazione in genere, se necessarie a seguito dell'utilizzo dei locali;
In mancanza, la Evodinamica eseguirà tali lavori con spese a carico dei conduttori. Senza necessità di concordare eventuali preventivi di spesa.

Art. 11

La Evodinamica garantisce di aver stipulato assicurazione sull'edificio contro incendio del fabbricato, incendio del contenuto, fenomeno elettrico fulmini e responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro.
Rimane ferma la facoltà dei conduttori di assicurare con una polizza integrativa per danni a cose e persone che ritiene non coperte dall' assicurazione contratta dalla Evodinamica.

Art. 12

Il contratto si risolve di diritto e/o per espressa pattuizione quando il conduttore:

- a) si renda moroso o inadempiente nel pagamento del canone e accessori;
- b) compia atti o si trovi in situazioni non consentite dal contratto di locazione o dal presente regolamento e non abbia ottemperato ad intimazioni per la rimessa in pristino e /o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

Art. 13

Anche in caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico dei conduttori tutti i danni comunque prodotti alla Evodinamica, a coinquilini o a terzi in genere.
Stante la diretta ed esclusiva responsabilità di cui al precedente comma, i coinquilini eventualmente danneggiati prendono atto dell'estraneità della Evodinamica rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

Art. 14

Nel caso in cui i comportamenti di cui ai precedenti articoli siano passibili anche di sanzioni penali o amministrative, la Evodinamica provvederà senza alcun preavviso a sporgere denuncia alle autorità competenti.

Art. 15

In caso di dichiarazione di risoluzione, da farsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli assegnatari dovranno rilasciare l'immobile libero e vuoto da persone e da cose nel termine massimo di 3 giorni.
Resteranno a loro carico, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dei locali, ferma restando in ogni caso la rivalsa della Evodinamica per danni e spese comunque sostenuti.
Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvo i diversi termini e modalità specificatamente previsti.

Fabriano, addì _____

Evodinamica Soc. Coop. Sociale



Firma del conduttore _____

I locali vengono presi in locazione da:

_____ (conduttore)

nato a _____ il _____

C.F. _____ residente a _____ prov. (____)

via _____ N° _____,

per il seguente periodo: **dal** _____ **al** _____

Pattuendo il canone di locazione in € _____ da corrispondersi anticipatamente alla sottoscrizione, con cauzione di € _____ pari al 20% del totale pattuito.

La fattura dovrà essere intestata: _____

via _____ N° _____

località _____ prov. _____

P.IVA o Cod. Fisc. _____

Fabriano, addì _____

Evodinamica Soc. Coop. Sociale



Firma del conduttore _____

Le parti dichiarano di aver letto attentamente il regolamento di cui sopra composto di n.4 pagine, compresa la presente, in tutti i suoi articoli (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 e16) che accettano espressamente come anche il prezzo concordato per il periodo di locazione, riportato nella scrittura in calce al regolamento.

Fabriano, addì _____

Evodinamica Soc. Coop. Sociale



Firma del conduttore _____