



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO
DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA**

Ente [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED] (P.Iva [REDACTED]), con sede legale in VIA [REDACTED]

[REDACTED], legalmente rappresentata da [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] e residente in VIA [REDACTED]

[REDACTED] (C.I.), identificato mediante Carta di identità N° [REDACTED]

rilasciata da COMUNE DI [REDACTED] in data [REDACTED] di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

a Società SOC. COOPERATIVA SOCIALE "SNOOPY SCHOOL", codice fiscale

[REDACTED] (P.Iva [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED], legalmente rappresentata da [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] e residente in VIA

[REDACTED], identificata mediante Carta di identità

N° [REDACTED] rilasciata da COMUNE DI [REDACTED] in data [REDACTED] di

seguito denominato conduttore che accetta/no per se e per i suoi aventi causa,

l'unità immobiliare posta in VIA VIANCENZO LATERZA 1 70017 PUTIGNANO (BA), piano

TERRA, con estremi catastali identificati da foglio 36, particella 1840 e subalterno 1,

categoria catastale B01 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi,

conventi, caserme, rendita 10.062,54, da adibirsi ad esclusivo uso SCUOLA MATERNA .

Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità

prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui

deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei

consumatori..

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI



1) Durata - La locazione ha durata di anni 6 con inizio dal 01/09/2017 e termine al 31/08/2023. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno 6 mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta. La parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78 e dovrà essere esercitata nelle forme e con le modalità di cui a quest'ultima norma. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

2) Canone - Il canone annuo di locazione è convenuto per il primo anno in euro 1.200,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere in n° 12 rate eguali anticipate di euro 100,00 ciascuna, il giorno 5 di ogni mese. A decorrere dal secondo anno (01/09/2018) il canone annuo è convenuto in euro 6.000,00, da corrispondersi in n. 12 rate uguali anticipate di € 500,00 e a decorrere dal terzo anno (01/09/2019) il canone annuo è convenuto in euro 12.000,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in n°12 rate eguali anticipate di € 1.000.

Il conduttore si obbliga a corrispondere i canoni di locazione sopra indicati presso il domicilio del locatore Tesoreria dell'Ente " [REDACTED] " il giorno 5 di ogni mese.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

3) Deposito cauzionale - A garanzia, a titolo di DEPOSITO CAUZIONALE, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore corrisponde al locatore la somma di Euro 1.500,00 non imputabile in conto canoni. Il deposito è fruttifero di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale

così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

4) Oneri accessori - Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice di cui all'articolo 9 della legge n.392/1978 secondo le relative spese millesimali.

Le utenze relative a luce, acqua e gas resteranno intestate al locatore ed i relativi costi bimestrali o mensili saranno ripartiti secondo le tabelle millesimali allegate al contratto di affidamento in gestione dei servizi di scuola materna da esercitarsi nei locali oggetto del presente contratto.

5) Spese di bollo e di registrazione - Tutte le spese del presente contratto, ivi comprese quelle di registrazione, sono poste a carico dei contraenti in parti uguali.

6) Pagamento, risoluzione e prelazione - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il conduttore ha facoltà di ottenere la risoluzione del contratto previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima, dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

7) Uso e riparazioni - Il conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del conduttore gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare

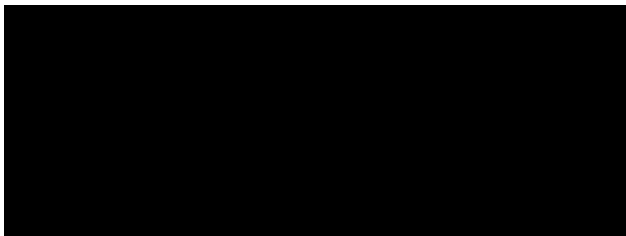
o dalla mancata manutenzione. Ove il conduttore non provveda a tali interventi, vi può provvedere la parte locatrice, a spese del conduttore medesimo. Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla parte locatrice della necessità delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al conduttore medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il conduttore è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il conduttore di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla parte locatrice, contestualmente alla consegna delle chiavi. La parte locatrice si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

8) Consegna e custodia - Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, compresi gli impianti esistenti ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Il conduttore, pertanto dichiara di esonerare il

locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, 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 e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

9) Modifiche e danni - Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza previo consenso del locatore. L'esecuzione, da parte del conduttore, di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

10) Modifiche contrattuali – Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.



11) Accesso - La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana .

12) Sublocazione - E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

13) Autorizzazione comunicazione dati - 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 (d.lgs. 196/2003).

14) Attestazione prestazione energetica - Il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni inerenti e copia della documentazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il documento A.P.E. è redatto nel rispetto delle norme contenute nel Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche.

15) Varie - Per quanto non previsto dalla presente scrittura, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78 in quanto applicabili, quelle del codice civile, nonché gli usi locali. Eventuali modifiche della legge n. 392/78 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

16) Foro competente - Per qualunque contestazione al presente contratto, foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

17) Locazione effettuata con assoggettamento ad imposta espressamente richiesta

