

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata:

il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in Via [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] in Via [REDACTED] con codice fiscale/partita

iva [REDACTED], qui di seguito denominato anche "parte locatrice"

concede in locazione

alla società cooperativa sociale Snoopy School con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale e partita Iva [REDACTED] rappresentata dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale n.: [REDACTED] nella sua qualità di amministratore unico

della società cooperativa sociale, qui di seguito chiamato anche "parte conduttrice"

che accetta

il seguente immobile:

locale al piano terra e sottostante cantinato sito in Putignano (BA) con accesso dalla via G.

Murat n. 38 – identificato nel catasto urbano del Comune di Putignano al Foglio 50, ptc 79 sub

30 cat. B/5, la cui consistenza è 1.306 mc (metri cubici – 313 metri quadri) e rendita €

1686,23

ai seguenti patti e condizioni

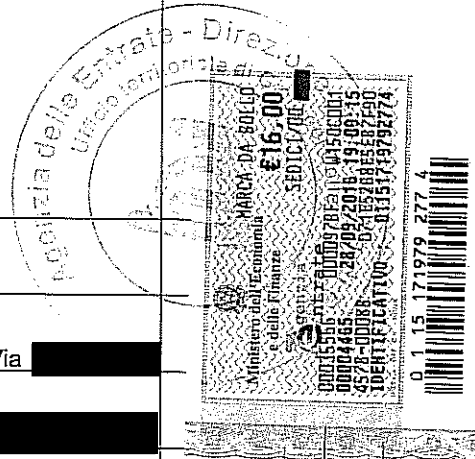
Articolo 1

La locazione avrà la durata di anni 6 con inizio il 01 settembre 2016 e termine il 31 agosto

2022 e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di anni 6 (sei) e così di seguito,

qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A/R

almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, fermo restando quanto stabilito dal comma 2°



dell'art.28 della Legge 392/78 in riferimento all'ipotesi di cui all'art. 29 della citata Legge.

Parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso alla parte locatrice mediante lettera raccomandata A/R almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Articolo 2

Il prezzo complessivo della locazione è convenuto in € 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento virgola zero zero), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.200,00 (euro duemiladuecento virgola zero zero), che parte conduttrice si obbliga a corrispondere entro il giorno cinque di ogni mese a mezzo bonifico bancario le cui coordinate bancarie sono già in possesso della parte conduttrice. Oltre il canone di locazione sono interamente a carico della parte conduttrice gli oneri accessori di cui Art. 9 Legge 392/78. Detto canone sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75% in relazione all'indice ISTAT verificatosi nell'anno precedente.

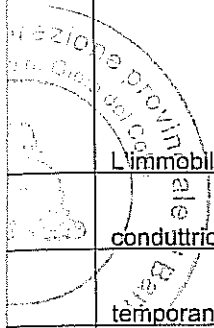
Articolo 3

Parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 4

La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione 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 deperimento d'uso.

Articolo 5



L'immobile si concede per il solo uso di: **Scuola materna**. 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.

Articolo 6

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 e ogni altro onere, nessuno escluso, inerente l'immobile locato.

Articolo 7

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. 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 emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Articolo 8

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare periodicamente lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari

convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.

Articolo 9

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 se 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.

Articolo 10

Parte locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause non dipendenti dalla sua volontà.

Articolo 11

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. Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato; qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Articolo 12

In caso di vendita dell'immobile parte conduttrice non avrà diritto di prelazione nell'acquisto

analogicamente agli artt.38 e 39 legge 392/78.

Articolo 13

La locatrice e la conduttrice 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) che dovranno essere trattati ai sensi del Dlgs n. 196/2003 sulla privacy.

Articolo 14

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio, alle norme vigenti ed agli usi locali.

Articolo 15

Il corrispettivo del presente contratto è esente da Iva ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 633/72.

Articolo 16

Parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dal locatore l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Articolo 17

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la conduttrice corrisponde alla locatrice la somma di Euro 2.582,28 (Euro duemilacinquecentoottantadue virgola ventotto). Tale deposito, non sarà fruttifero di interessi legali e sarà restituito solo ed esclusivamente dopo la regolare riconsegna del locale e previo accertamento della non sussistenza di danni o pendenze relative al godimento dell'immobile. La medesima somma non potrà mai essere imputata in conto canone.

Articolo 18

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente il Tribunale del foro di Bari.

Letto, approvato e sottoscritto.



Noci. 29/09/2016

Parte locatrice

Parte conduttrice

In riferimento al sopra riportato contratto di locazione commerciale le sottoscritte:

sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] in

[redacted] C.F.: [redacted]

sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] in

via [redacted] C.F. [redacted]

sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] in

via [redacted] C.F.: [redacted]

ai sensi degli art. 1936 e seguenti del codice civile si costituiscono fidejussori nei confronti della parte locatrice in relazione all'esatto adempimento degli obblighi di cui al presente contratto, per tutte le obbligazioni direttamente connesse e /o da esso derivanti.

I fidejussori

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Territoriale di Gioia del Colle

Atto registrato il 30-09-2016

al n. 5615 serie 31

esazione 1.320,00

Per il Direttore Provinciale
Ufficio Territoriale di Gioia del Colle

L'INCARICATO

Francesco LUZZI

(Firma) delega del Direttore Provinciale, Anna Maria Imperato



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 54/2016 VALIDO FINO AL 21/09/26



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente l'immobile secondo un suo standard.

stazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata In uso standard (kWh)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
Energia elettrica da rete	1559	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>56,4</u>
Gas naturale	28822	
GPL		
Carbone		
Gasolio e Olio combustibile		
Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>1,2</u>
Biomasse liquide		
Biomasse gassose		
Solare fotovoltaico		
Solare termico		
Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>10,9</u>
Teleriscaldamento		
Teleraffrescamento		
Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

sezione riporta gli Interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione all'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
EN1		SI / No	0,0	C - EP _{gl,nren} = 56,4	A2 28,7 kWh/m ² anno
EN2	Sostituzione vecchi infissi con nuovi in pvc a triplo vetro	SI / No	0,0	C - EP _{gl,nren} = 58,6	
EN3	Installazione di pompa di calore a condensazione	SI / No	3,3	A2 - EP _{gl,nren} = 28,7	
EN4					
EN5					
EN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

54/2016

VALIDO FINO AL 21/09/26



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

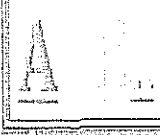
energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

Volume riscaldato	2513	m ³
Superficie disperdente	565	m ²
rapporto S/V	0,23	
H _{nd}	33,6	kWh/m ² anno
I _{est} /A _{sup utile}	0,007	-
		W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

servizio energetico	Tipo di Impianto	Anno di Installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{hren}
centralizzazione termale	Simulato						η _H		
	-	-	-	-	-				
centralizzazione estiva							η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria						0,75	η _W		
Impianti combinati	Caldaia tradizionale a gas	2010		Gas naturale	26	0,66	η _{HW}	1,2	56,4
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η _{FV}	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η _{ST}	0,0	0,0
ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
umidificazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
trasporto di persone e cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO: 54/2016 VALIDO FINO AL 21/09/26		

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di lavori energetici e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--	--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Geom. MICCOLIS Giandomenico	
Indirizzo	Via Dante Alighieri, 10 - 70015 NOCI (Ba)	
E-mail	studiotec.miccolis@gmail.com	
Telefono		
Qualifica	Geometra	
Albo/iscrizione	Albo dei Geometri della Provincia di Bari n. 4047	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.	
Altre informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	☒ Sì ☐ No
--	--

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di calcolo ivi previsti.	☐ Sì ☐ No
Nella redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	☐ Sì ☐ No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data emissione	21/09/2016	Firma e timbro del tecnico o firma digitale
		Geometra GIANDOMENICO MICCOLIS Rossi Collegio dei geometri della provincia di Bari ISCRIZIONE ALBO N. 4047

LEGENDA E NOTE PER LA COMPIAZIONE

esente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come crittate nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

Valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito asse adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Confronti: confronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

enza del Territorio
ASTO FABBRICATI
 icio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. BA0079649 del 14/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Putignano

civ. 38

Via Gioacchino Murat

Identificativi Catastali:

Sezione: ..

Foglio: 50

Particella: 79

Subalterno: 30

Compilata da:
 Luisi Giuseppe

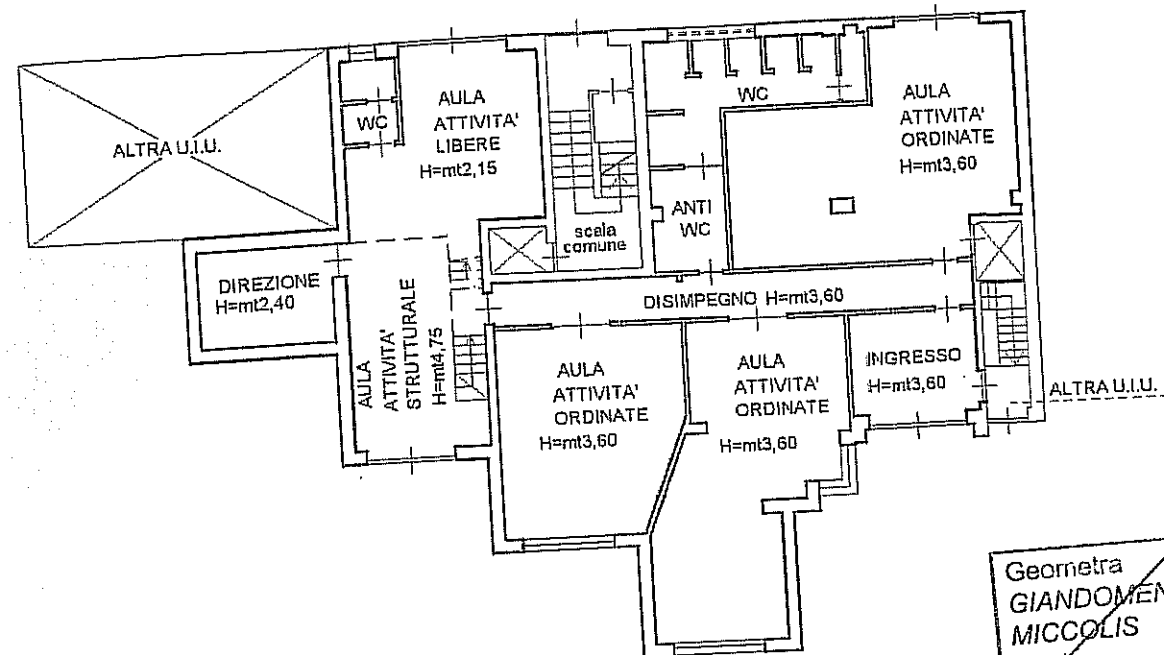
Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Bari

N. 3704

.1 Scala 1:200

PIANO TERRA

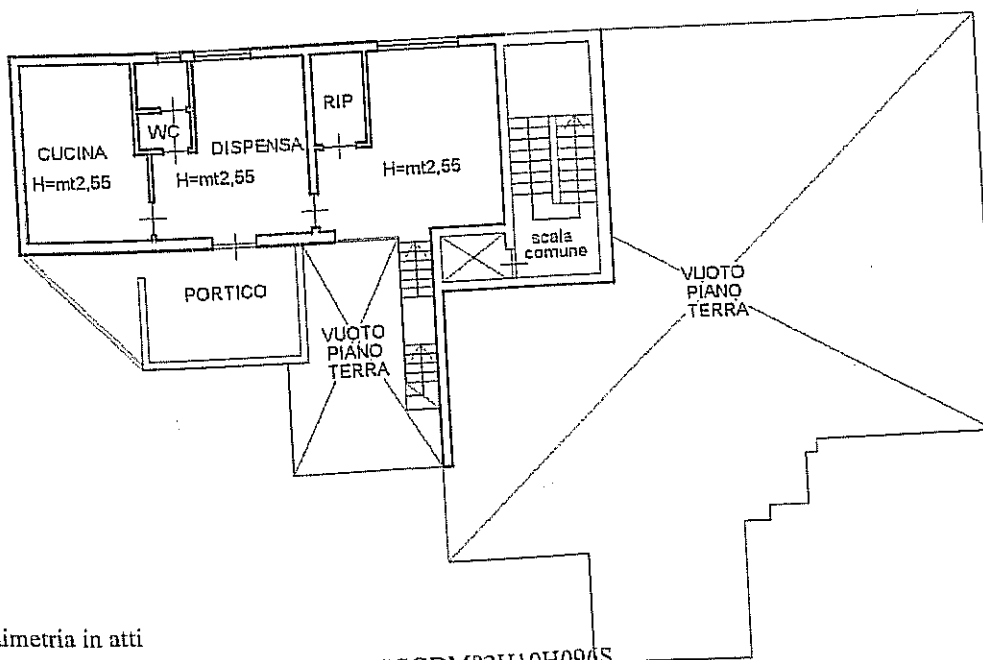


PIANO AMMEZZATO (TRA P. TERRA E P. PRIMO)

Geometra
**GIANDOMENICO
 MICCOLIS**
 Nota

collegio dei geometri
 della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N. 4047



ORIENTAMENTO



la planimetria in atti

21/09/2016 - n. T18366 - Richiedente: MCCGDM82H10H096S
 e schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bari

Dichiarazione protocollo n. BA0079649 del 14/02/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Putignano
 Via Gioacchino Murat

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 50
 Particella: 79
 Subalterno: 30

Compilata da:
 Luisi Giuseppe
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bari

N. 3704

n. 2 Scala 1:200

PIANO TERRA

PTC 1269

Geometra
**GIANDOMENICO
 MICCOLIS**
 Noci

collegio dei geometri
 della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N. 4047

PTC 1616

PTC 2074

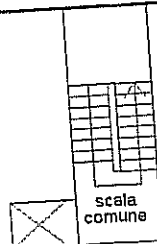
PTC 799

PTC 799

PTC 799

PTC 270

PTC 270



ORIENTAMENTO



la planimetria in atti

21/09/2016 - n. T18366 - Richiedente: MCCGDM82H10H096S

e schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)