

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il locatore società [redacted] con sede in [redacted] alla Via [redacted] c. f. e p. iva [redacted], rappresentata legalmente dal Sig. [redacted] c. f. [redacted] e dal Sig. [redacted] c. f. [redacted], concede in locazione alla Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c. f. [redacted] nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Scuola dell'infanzia Paritaria "CENTRO EDUCATIVO PARCO SAN GIULIANO Società Cooperativa ONLUS" con sede legale in [redacted] alla [redacted] c. f. e p. iva [redacted] con REA numero [redacted], le unità immobiliari di cui appresso:

- locale commerciale a piano terra della superficie lorda di mq. 340,00 circa ;
- locale tecnico al primo piano interrato della superficie di mq. 5,00 circa;
- pertinenza esterna scoperta da recitare, della superficie di mq. 403,00 circa;

Le unità sono site in Altamura alla Via Maestri del Lavoro n.16 angolo Via Vincenzo Russo n. 23/25/27 e sono iscritte in catasto al foglio di mappa 164, particella 2642, subalterni 1 e 2, ai seguenti patti e condizioni:

1) Il contratto di locazione avrà la durata di anni 12 (dodici) con inizio dal 01 Novembre 2019 al 30 Ottobre 2031 e si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di altri dodici anni alle condizioni qui pattuite e così di seguito, qualora non venga data disdetta dalla conduttrice mediante lettera raccomandata almeno 1 (uno) anno prima della data di recesso.

2) Il canone di locazione viene stabilito in 25.200,00 (Venticinquemiladuecento) annue pari a rate mensili di 2.100,00 che sarà versato entro il giorno 3 di ogni mese sul conto corrente intestato alla società con il seguente codice [redacted]. Si conviene che il canone di locazione verrà aggiornato secondo le variazioni dell'indice ISTAT. Inoltre si stabilisce di comune accordo che per i primi 2 mesi (Novembre e Dicembre 2019) il canone sarà di 1.700,00 mensili.

3) La conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere eccezioni od azioni se non dopo eseguito il pagamento integrale dei canoni scaduti.

[redacted]

4) I locatori garantiscono che i locali oggetto del presente sono adibiti, in relazione alla destinazione d'uso urbanistica prevista in progetto, ad "attività commerciale". La destinazione d'uso potrà essere ottenuta solo a seguito delle opere di completamento (realizzazione di pavimenti e rivestimenti, completamento di impianti tecnologici etc.) tutte opere a cura e spese della stessa società. Tuttavia al fine di ottenere le autorizzazioni specifiche volte a conseguire i pareri igienico-sanitari necessari per l'attività di nido, scuola infanzia paritaria, alcune opere specifiche potranno essere eseguite a cura e spese della conduttrice. Si fa divieto di sub locazione e cessione anche parziale salvo consenso dei locatori prestato in forma scritta.

5) Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità di legge della pigione, così come l'inadempienza sia da parte della conduttrice che da parte dei locatori, ad una qualunque delle clausole pattuite, produrranno, ipso iure, la risoluzione del contratto.

6) Sono interamente a carico della conduttrice le spese relative al consumo dell'acqua, servizio fogna, fornitura gas-metano, fornitura dell'energia elettrica, tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, la TASI e altre imposte nella misura stabilita dal regolamento comunale.

Saranno altresì, a carico della conduttrice le quote condominiali come previste dalle tabelle millesimali che vengono rilasciate in copia. Si precisa che le spese dell'illuminazione esterna, prodotta da pali prospicienti l'area di pertinenza non sono a carico dell'immobile di che trattasi.

7) La conduttrice dichiara di aver esaminato il locale e prende atto che i locatori si impegnano ad eseguire a loro spese le seguenti opere:

- fornitura e posa in opera di pavimenti dei locali come da soluzione progettuale che viene allegata alla presente.

- solo posa in opera di pavimenti e rivestimenti degli altri servizi igienici e della parete della cucina;

- fornitura e posa in opera di sanitari, rubinetterie e quant'altro occorrente a dare l'opera finita e funzionante, nelle quantità indicate nell'elaborato grafico allegato.

- fornitura e posa in opera di caldaia murale a gas, di idonea capacità, adeguata alle dimensioni dell'immobile oggetto del presente.

- realizzazione di recinzione metallica perimetrale dell'intera area esterna, intervallata da n.2 varchi, uno per l'ingresso pedonale, munito di cancelletto (h. mt. 1,30) sul margine sinistro del marciapiede di Via Maestri del Lavoro, l'altro prospiciente il vano cucina (n. 5 del progetto allegato). Quest'ultimo

varco deve avere la larghezza utile di mt. 2,00, luce netta, munito di cancelletto, al fine di consentire le operazioni di carico/scarico.

Restano a carico e di proprietà della conduttrice le spese relative a :

- completamento dell'impianto elettrico, di riscaldamento e/o raffrescamento nelle loro parti a vista , essendo quelli sottotraccia completi in ogni parte, compresa l'istallazione di apparecchiature fancoil necessarie per tutti gli ambienti esclusi i bagni, dove saranno i locatori ad istallare termosifoni idonei per bagni a loro spese.

- fornitura e montaggio di porte interne per tutti gli ambienti;

- fornitura e montaggio di cormi illuminanti comprese di plafoniere;

- tramezzature in cartongesso al fine di realizzare gli ambienti come da progetto allegato;

- abbassamento di volta con struttura modulare di pannelli ispezionabili 60x60;

- attivazione della fornitura dell'Energia Elettrica, Gas Metano e Acqua.

- sostituzione e/o modifica di un numero massimo di 4 infissi esterni (vetrate fisse) al fine di renderle apribili e garantire il corretto rapporto aero-illuminante degli ambienti interni. In caso di sostituzione, sarà cura della conduttrice depositare gli infissi smontati presso il locale sito al piano interrato.

La conduttrice si impegna altresì a riconsegnare il locale, alla scadenza del contratto, nello stesso stato ,ivi compresa la istallazione delle vetrate dismesse e si ribadisce che tutto quanto descritto sono di proprietà della conduttrice che potrà portare via al momento della risoluzione del presente contratto.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare il locale ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dalla conduttrice senza il preventivo consenso scritto dei locatori.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, che siano non rimovibili senza arrecare danno alcuno all'immobile, resteranno a favore dei locatori al termine del rapporto, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno. Restano a carico della conduttrice le spese di cui all'art. 1609 c.c...

8) Al fine di consentire alla conduttrice di eseguire le opere necessarie per il completamento e l'avvio dell'attività lavorativa, la società [REDACTED], con la sottoscrizione del presente contratto, assume l'impegno di completare le opere di propria spettanza e consentire l'accesso a ditte di fiducia della conduttrice.

9) La conduttrice è direttamente responsabile verso i locatori e i terzi, dei danni causati per colpa sua e di terzi, derivanti da spandimento di acqua e da ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

[REDACTED]

10) I locatori potranno in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale affittato per controllare lo stato di manutenzione e conservazione. La conduttrice dovrà stipulare con primaria Compagnia di Assicurazioni, una copertura per la responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera, contro danni da incendio, scoppio e atti vandalici, responsabilità civile contro danni arrecati a terzi, relativamente alla porzione immobiliare locata.

11) A titolo di cauzione la conduttrice verserà nelle mani dei locatori una somma pari a 3 (tre) mensilità di canone mediante assegno bancario [redacted] intestato al locatore [redacted], che verrà restituita alla conduttrice al momento della risoluzione del presente contratto senza interessi.

12) La puntuale registrazione sarà eseguita a cura dei locatori, ma le spese di registrazione del presente atto e accessorie, sono a carico comune della conduttrice e dei locatori in parti uguali.

13) La conduttrice prende atto che l'attestato di prestazione energetica (APE) e l'AGIBILITA' saranno richieste, certificate e rilasciate al termine del completamento delle opere interne del locale a proprie cure e spese.

14) Per tutto quanto non è contemplato nel presente contratto, valgono le norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore, infine si stabilisce che in caso di vendita del locale la conduttrice avrà la prelazione non vincolante sull'acquisto al prezzo che deciderà la società [redacted] o i soci [redacted] Michele nell'ipotesi di assegnazione o cessione del locale a loro favore, in caso la vendita verrà fatta a terzi la conduttrice si impegna sin da ora a rilasciare il locale entro un anno dalla scadenza del contratto, salvo che il nuovo proprietario intenda acquisire nel presente contratto di locazione comunicando il subentro all'Agenzia Delle Entrate.

A norma degli artt. 1341, 1342 c.c. le parti di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto in Altamura, li

La Condittrice

[redacted]

I Locatori

[redacted]



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di GIOIA DEL COLLE
Codice Identificativo del contratto TUN19T004816000RI

In data 18/09/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 19091821281117400 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 18/09/2019 al n. 004816-serie 3T
e codice identificativo TUN19T004816000RI.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : CENTROPARCOSANGIULIA
Durata dal 01/11/2019 al 30/10/2031 Data di stipula 17/09/2019
Importo del canone 25.200,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[REDACTED]	A	001	[REDACTED]	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 536,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 504,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat. F3	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto URBANO	
Ubicato nel comune di ALTAMURA			Prov. BA
VIA VINCENZO RUSSO 23			
-N.progr. 002	Categoria cat. F3	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto URBANO	
Ubicato nel comune di ALTAMURA			Prov. BA
VIA MAESTRI DEL LAVORO 16			

Li, 18/09/2019