

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

In data 07/12/2018 tra le parti:

1. Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] ed iva
residente in via [REDACTED], c.f. [REDACTED] d'ora
in avanti denominato "locatore" e:

2. La **MARAMEO SCHOOL – Società Cooperativa Sociale-**, con
sede in [REDACTED] alla via [REDACTED]
cod.fisc e Reg. Imp. di Bari [REDACTED], in persona del suo
Rappresentante Legale sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], d'ora in avanti denominato "conduttore";

si stipula il presente contratto di locazione commerciale ai seguenti patti e
condizioni.

Oggetto della locazione

Unità immobiliare ubicata in Castellana Grotte (Ba) alla via San Benedetto n.
14/B censito in catasto al fg 21 p.lla 2954 sub 11 cat. A/10 classe 1 di mq
circa 275 rendita 2158,79 da adibirsi ad esclusivo uso commerciale e
precisamente ad attività di "Scuola materna e Asilo nido".

Durata della locazione

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 a partire dal **01/12/2018** con
scadenza il 30/11/2024, rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta
da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata, almeno 06 mesi
prima della scadenza.

Il locatore, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di diniego alla
rinnovazione del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art. 7, Legge n.
191/63 e dandone comunicazione al conduttore mediante lettera

raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.

Canone di locazione

Il canone di locazione è pattuito in € 4.800,00 (euroquattromilaottocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 (euroquattrocento/00) entro il giorno 20 di ciascun mese, tramite bonifico bancario o con assegno bancario.

Aggiornamento annuale canone di locazione

Dal 01/12/2019 il canone di locazione viene aggiornato automaticamente ogni anno e senza richiesta scritta, in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale dell'ultimo indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta ufficiale.

Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

Destinazione d'uso dell'immobile

L'immobile locato deve essere adibito esclusivamente ad uso commerciale e precisamente ad attività di "Scuola materna e Asilo nido".

La sublocazione, in tutto o in parte, dell'immobile e la cessione del contratto sono tassativamente vietate, così come il mutamento della destinazione d'uso.

Il conduttore dichiara che l'immobile locato è utilizzato per lo svolgimento di

attività che comportano contatti con il pubblico.

Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, composto da un locale di circa 275 mq con destinazione d'uso commerciale che la parte conduttrice a proprie spese allestirà per adibirlo allo scopo per cui sarà locato.

Inoltre dichiara che il medesimo bene è esente da vizi che possano pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nel locale.

Manutenzioni e interventi

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

È 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.

Esonero responsabilità

Il locatore in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, è esonerato da ogni responsabilità. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità anche per i danni diretti e indiretti a persone o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo commesso dai dipendenti del conduttore o da terzi in genere.

Ispezioni da parte del locatore

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 in orario da stabilire.

Modifiche delle clausole

Qualunque modifica delle clausole inserite nel presente contratto di locazione deve essere provata con atto scritto.

Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto, di bollo, quietanza e delle sue eventuali proroghe sono a carico delle parti in parti uguali.

Nel caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

Impianti in dotazione dell'immobile

Il conduttore prende in consegna:

- l'impianto di illuminazione esistente conforme alla legge 37/2008 e successive modificazioni;
- l'impianto di acqua e fogna.

Il conduttore si impegna a mantenerli in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Concessioni e licenze amministrative

Il locatore garantisce che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, essendo in possesso del certificato di agibilità, oltre alla concessione edilizia.

Il locatore comunque è esonerato da ogni responsabilità nel caso di difetto, diniego o revoca delle concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dall'immobile locato ed anche per il mancato uso contrattuale.

Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento e del condizionamento dell'aria e degli altri servizi previsti dall'art. 9, Legge n. 392/78.

Possesso dei locali

La immissione nel possesso dell'immobile locato avverrà in data odierna.

Foro competente

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

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE