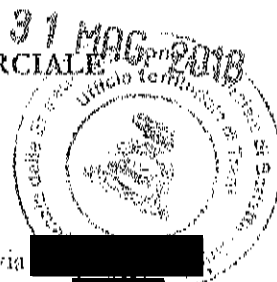


## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE



Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia e per ogni effetto di legge

tra

Le Signore [redacted], nata ad [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] alla via [redacted]  
[redacted], ed [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] alla  
via [redacted], C.F. [redacted], di seguito **locatrici**

e

la **Scuola Il Mondo di Peter Pan – Coop. Soc.**, con sede in [redacted] alla [redacted]  
C.F./P. Iva [redacted], iscritta al registro delle imprese di [redacted] al numero [redacted] ed al R.E.A.  
presso la C.C.I.A.A. di [redacted] al numero [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore  
Signora [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] e  
domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Legale Rappresentante, di seguito **conduttrice**;

premessi che

- le locatrici sono proprietarie dell'immobile sito a Corato in Via Falcone e Morvillo angolo via Traina  
con accessi dalla via Falcone e Morvillo civico 3 e via Traina civici 25,27 e 29 (proprietà [redacted]  
[redacted]) e dalla via Falcone e Morvillo civici 5 e 7 e via Traina civici 19 e 21 (proprietà [redacted])  
della superficie complessiva di mq 220 circa (mq 110 per unità immobiliare), censiti rispettivamente al  
N.C.E.U. del Comune di Corato al foglio n. 22 p.lla 873 sub 55 e foglio n. 22 p.lla 873 sub 54;

- la conduttrice intende prendere in locazione i sopra menzionati immobili per esercitarvi propria  
attività di scuola dell'infanzia;

le parti convengono e stipulano quanto segue:

### 1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

### 2) Oggetto del contratto

Le locatrici cedono in locazione alla conduttrice gli immobili di loro proprietà per le finalità di utilizzo  
commerciale degli stessi (scuola dell'infanzia). La conduttrice a tale titolo accetta gli immobili come  
innanzi descritti. Gli immobili si concedono per l'uso per cui è autorizzata la conduttrice dalle  
competenti autorità (scuola d'infanzia), con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto  
di mutamento di destinazione.

### 3) Durata del contratto

Le parti pattuiscono la consegna degli immobili contestualmente alla sottoscrizione del presente  
accordo. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge  
392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni,  
salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo  
lettera raccomandata.

#### 4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00 (mille/00) a partire dal 02/06/2018. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio delle locatrici entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni mese; la stessa non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone. Decorso tale periodo, la conduttrice sarà considerata automaticamente messa in mora e le locatrici si riservano di agire in tutela dei propri diritti.

in misura  
del 90%  
del 90%  
locatrici

#### 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

#### 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

La conduttrice, con la sottoscrizione del presente accordo, dichiara di aver visionato preventivamente gli immobili e di averli trovati in ottimo stato di manutenzione ed esenti da vizi. Inoltre, sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso delle locatrici.

#### 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

È onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

#### 8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso delle locatrici

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati alle locatrici con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata ed autorizzate in forma scritta dalle stesse.

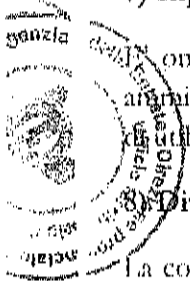
#### 9) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accertarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto, la conduttrice esonera le locatrici da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alle locatrici, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

#### 10) Spese di registrazione del contratto e pagamento delle imposte di registro annuali

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%. Il pagamento delle tasse annuali all'ufficio di registro saranno curati direttamente dalla conduttrice che si impegna a raccogliere direttamente dalle locatrici la quota annuale nella misura del 50% da loro dovuta.



### 11) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

### 12) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- le locatrici presso la propria residenza;
- la conduttrice presso [redacted]

### 13) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Foro di Trani.

Letto, approvato e sottoscritto a Corato il 17/05/2018

Le locatrici

La conduttrice

COOPERATIVA SOCIALE di tipo A  
IL MONDO DI PETER PAN

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Oggetto del contratto; 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto; 8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso delle locatrici; 9) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali; 10) Spese di registrazione del contratto e pagamento delle imposte di registro annuali; 12) Elezione di domicilio per comunicazioni; 13) Foro competente

Letto, approvato e sottoscritto a Corato il 17/05/2018

Le locatrici

La conduttrice

COOPERATIVA SOCIALE di tipo A  
IL MONDO DI PETER PAN  
NIDO: Via Trains, 29  
SCUOLA DELL'INFANZIA: Via E. Grossi, 2 (Ang. Via Anonci)  
Tel. 080.8721833 - 70033 CORATO (BA)  
Partita IVA e Cod. Fisc. 06487100726

REGISTRATO A TRANI IL

AL N. 321 del 31

Euro 240,00

ASSISTENTE AMMINISTRATIVO DIRIGENTE

Prof. Savino Papagno (\*)

(\*) Firmo autentico del Dottore Pro-noteggiato  
dot. Michele Guarnato

