



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, il signor [redacted] nato [redacted] e residente in [redacted] alla Via [redacted], c.f. [redacted], d'ora in avanti denominato **locatore**, concede in locazione alla **Cooperativa Sociale "il Mondo di Peter Pan"**, con sede in Ruvo di Puglia alla Via Per Corato n. 1, p.iva 06487100726, in persona del presidente *pro tempore* signora Campanale Annamaria, nata a [redacted], d'ora in avanti denominata **conduttrice**, che accetta, l'immobile posto in Corato al piano terra in Via Traina civici 11 e 13 e Via Borsellino civici 10 e 12, rilevato nel Catasto Urbano del Comune di Corato alla partita 1002928, foglio n. 22, p.lla 873, sub 57, ai seguenti patti e condizioni:

- 1.- la locazione avrà durata di anni sei a partire dal 10 febbraio 2008 per avere termine il 9 febbraio 2014 e sarà rinnovata per ugual periodo alla scadenza, salvo disdetta da spedirsi con racc.ta, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza e salva l'applicabilità dell'art. 29, legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 2.- alla scadenza del periodo locativo, l'immobile dovrà essere rilasciato nello stato in cui viene consegnato, libero da persone e sgombro da cose. All'uopo, il locatore autorizza l'apertura di porta di comunicazione fra i locali già in uso alla Cooperativa e quelli oggetto del presente contratto di locazione, con obbligo e onere, anche economico, a carico della conduttrice, di ripristinare, alla cessazione del rapporto, lo stato preesistente dei luoghi;
- 3.- il canone é stabilito in €. 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 400,00 (quattrocento/00) ciascuna, presso il domicilio del locatore, entro il giorno 10 di ogni mese. Il canone come sopra indicato sarà annualmente aggiornato a partire dal secondo anno di locazione, senza bisogno alcuno di richiesta, in relazione alla variazione del potere di acquisto della moneta nella misura del 75% dell'indice Istat;
- 4.- la conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri oltre i termini stabiliti dalla legge e non potrà altresì far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento dei canoni stabiliti;
- 5.- l'immobile si concede per l'esercizio di scuola dell'infanzia, a ciò essendo autorizzata la conduttrice, e con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e di divieto di mutamento di destinazione;
- 6.- il locatore dichiara che provvederà a propria cura e spese al cambio di destinazione d'uso dei locali, attualmente utilizzati per palestra. Dichiara, inoltre, che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità;
- 7.- la conduttrice dichiara di conoscere che l'immobile non è stato mai adibito ad uso abitativo ed è provvisto di allaccio alla rete pubblica di acqua e fogna;
- 8.- la conduttrice dichiara di aver visionato i locali oggetto di locazione e si obbliga a realizzare a propria cura e spese e con rinuncia a qualsiasi rimborso, anche parziale, gli interventi tecnici necessari a predisporre i locali oggetto del presente contratto all'attività che si intraprenderà. Tali impianti dovranno essere adeguati alle vigenti norme in materia di sicurezza e prevenzione, e asseverati da tecnico specializzato. Nulla potrà essere richiesto al locatore per le migliorie apportate. La conduttrice prende atto che, a parte quanto appena detto, l'immobile é in buono stato locativo e di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute, sicurezza e incolumità di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo nel medesimo stato alla scadenza del contratto. Per quanto premesso, essendo necessario alla conduttrice che i locali siano agibili al più presto, il locatore concede il possesso dei locali a titolo gratuito, per l'esecuzione dei lavori necessari, dal 10 febbraio 2008 al 9 marzo dello stesso anno;
- 9.- la conduttrice dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio della propria attività e la mancata concessione di qualsivoglia autorizzazione sarà causa di risoluzione del presente contratto con effetto immediato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.. La conduttrice rinuncia espressamente sin da ora a richiedere rimborso o risarcimento a causa di diniego dell'autorità amministrativa o in caso di sospensione o revoca delle autorizzazioni stesse, anche se dipendenti dallo stato dei luoghi. In caso di risoluzione del contratto per mancata concessione delle

autorizzazioni, la conduttrice sarà tenuta al risarcimento del danno nei confronti del locatore quantificato in 6 (sei) mensilità di canone, salva la possibilità di diverso accordo scritto tra le parti in ordine alla misura del risarcimento;

10.- contestualmente all'inizio dell'attività, la conduttrice si obbliga a consegnare al locatore, che si riserva di accettarla, polizza assicurativa, stipulata con primaria compagnia, a garanzia della responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi e/o dipendenti e/o collaboratori e/o utenti della medesima conduttrice, nonché a copertura del rischio locativo relativo all'intero valore dell'immobile. La conduttrice esonera, in ogni caso, il locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e/o indiretti, a cose o persone connessi e/o collegabili all'uso degli immobili oggetto della presente scrittura privata, cagionati da terzi e/o da altri inquilini dello stabile;

11.- sono a carico della conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione, l'onere di intestare in capo a sé tutti i contratti di somministrazione ed il pagamento dei relativi canoni ed il pagamento degli oneri condominiali e/o comunque accessori nonché di ogni tributo;

12.- la conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità nell'ipotesi di interruzione, anche incolpevole, nell'erogazione dei servizi;

13.- il locatore potrà in qualsiasi momento far ispezionare l'immobile direttamente o da persona di loro fiducia, previo preavviso;

14.- l'inadempienza da parte della conduttrice anche di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto e, in particolare, il mancato o ritardato pagamento di 1 (una) mensilità di canone, nonché la mancata consegna della polizza assicurativa, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto medesimo, ai sensi dell'art. 1456 c.c.;

15.- l'imposta di bollo, l'imposta di registrazione, oltre che le somme dovute annualmente all'ufficio del registro, sono ripartite a metà tra le parti. La registrazione del presente contratto ed il pagamento delle tasse annuali all'ufficio del registro saranno curati dal locatore;

16.- a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con la presente scrittura privata, la conduttrice versa al locatore (che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 1.200,00 (milleduecento/00), infruttifera di interessi, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;

17.- per tutto quanto altro non previsto nel presente atto, le parti si riportano alle vigenti norme giuridiche.

Corato, *sp. febbraio 2008*
Lotto, conf. *sp. febbraio 2008* ritto.

Per la perfezione espressa di tutte le clausole ed in particolare di quelle contenute ai punti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.



REGISTRATO A TRANI IL 20 FEB. 2008
ALN. 745/2 SERIE 3
Euro 199,42
NOVANTANOVE/42
IL DIRIGENTE
Dott. MATTEO MENGÀ



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, il signor [redacted] nato [redacted] e residente in [redacted] alla [redacted] c.f. [redacted], d'ora in avanti denominato **locatore**, concede in locazione alla **Cooperativa Sociale "il Mondo di Peter Pan"**, con sede in Ruvo di Puglia alla Via Per Corato n. 1, p.iva 06487100726, in persona del presidente *pro tempore* signora Campanale Annamaria, nata a [redacted], d'ora in avanti denominata **conduttrice**, che accetta, l'immobile posto in Corato al piano terra in Via Traina civico 17 e Via Borsellino civici 14 e 16, rilevato nel Catasto Urbano del Comune di Corato alla partita 1002928, foglio n. 22, p.lla 873, sub 56, ai seguenti patti e condizioni:

- 1.- la locazione avrà durata di anni sei a partire dal 10 febbraio 2008 per avere termine il 9 febbraio 2014 e sarà rinnovata per ugual periodo alla scadenza, salvo disdetta da spedirsi con racc.ta, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza e salva l'applicabilità dell'art. 29, legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 2.- alla scadenza del periodo locativo, l'immobile dovrà essere rilasciato nello stato in cui viene consegnato, libero da persone e sgombro da cose. All'uopo, il locatore autorizza l'apertura di porta di comunicazione fra i locali già in uso alla Cooperativa e quelli oggetto del presente contratto di locazione, con obbligo e onere, anche economico, a carico della conduttrice, di ripristinare, alla cessazione del rapporto, lo stato preesistente dei luoghi;
- 3.- il canone é stabilito in €. 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 400,00 (quattrocento/00) ciascuna, presso il domicilio del locatore, entro il giorno 10 di ogni mese. Il canone come sopra indicato sarà annualmente aggiornato a partire dal secondo anno di locazione, senza bisogno alcuno di richiesta, in relazione alla variazione del potere di acquisto della moneta nella misura del 75% dell'indice Istat;
- 4.- la conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri oltre i termini stabiliti dalla legge e non potrà altresì far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento dei canoni stabiliti;
- 5.- l'immobile si concede per l'esercizio di scuola dell'infanzia, a ciò essendo autorizzata la conduttrice, e con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e di divieto di mutamento di destinazione;
- 6.- il locatore dichiara che provvederà a propria cura e spese al cambio di destinazione d'uso dei locali, attualmente utilizzati per palestra. Dichiara, inoltre, che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità;
- 7.- la conduttrice dichiara di conoscere che l'immobile non è stato mai adibito ad uso abitativo ed è provvisto di allaccio alla rete pubblica di acqua e fogna;
- 8.- la conduttrice dichiara di aver visionato i locali oggetto di locazione e si obbliga a realizzare a propria cura e spese e con rinuncia a qualsiasi rimborso, anche parziale, gli interventi tecnici necessari a predisporre i locali oggetto del presente contratto all'attività che si intraprenderà. Tali impianti dovranno essere adeguati alle vigenti norme in materia di sicurezza e prevenzione, e asseverati da tecnico specializzato. Nulla potrà essere richiesto al locatore per le migliorie apportate. La conduttrice prende atto che, a parte quanto appena detto, l'immobile é in buono stato locativo e di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute, sicurezza e incolumità di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo nel medesimo stato alla scadenza del contratto. Per quanto premesso, essendo necessario alla conduttrice che i locali siano agibili al più presto, il locatore concede il possesso dei locali a titolo gratuito, per l'esecuzione dei lavori necessari, dal 10 febbraio 2008 al 9 marzo dello stesso anno;
- 9.- la conduttrice dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio della propria attività e la mancata concessione di qualsivoglia autorizzazione sarà causa di risoluzione del presente contratto con effetto immediato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.. La conduttrice rinuncia espressamente sin da ora a richiedere rimborso o risarcimento a causa di diniego dell'autorità amministrativa o in caso di sospensione o revoca delle autorizzazioni stesse, anche se dipendenti dallo stato dei luoghi. In caso di risoluzione del contratto per mancata concessione delle

autorizzazioni, la conduttrice sarà tenuta al risarcimento del danno nei confronti del locatore quantificato in 6 (sei) mensilità di canone, salva la possibilità di diverso accordo scritto tra le parti in ordine alla misura del risarcimento;

10.- contestualmente all'inizio dell'attività, la conduttrice si obbliga a consegnare al locatore, che si riserva di accettarla, polizza assicurativa, stipulata con primaria compagnia, a garanzia della responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi e/o dipendenti e/o collaboratori e/o utenti della medesima conduttrice, nonché a copertura del rischio locativo relativo all'intero valore dell'immobile. La conduttrice esonera, in ogni caso, il locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e/o indiretti, a cose o persone connessi e/o collegabili all'uso degli immobili oggetto della presente scrittura privata, cagionati da terzi e/o da altri inquilini dello stabile;

11.- sono a carico della conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione, l'onere di intestare in capo a sé tutti i contratti di somministrazione ed il pagamento dei relativi canoni ed il pagamento degli oneri condominiali e/o comunque accessori nonché di ogni tributo;

12.- la conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità nell'ipotesi di interruzione, anche incolpevole, nell'erogazione dei servizi;

13.- il locatore potrà in qualsiasi momento far ispezionare l'immobile direttamente o da persona di loro fiducia, previo preavviso;

14.- l'inadempimento da parte della conduttrice anche di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto e, in particolare, il mancato o ritardato pagamento di 1 (una) mensilità di canone, nonché la mancata consegna della polizza assicurativa, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto medesimo, ai sensi dell'art. 1456 c.c.;

15.- l'imposta di bollo, l'imposta di registrazione, oltre che le somme dovute annualmente all'ufficio del registro, sono ripartite a metà tra le parti. La registrazione del presente contratto ed il pagamento delle tasse annuali all'ufficio del registro saranno curati dal locatore;

16.- a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con la presente scrittura privata, la conduttrice versa al locatore (che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 1.200,00 (milleduecento/00), infruttifera di interessi, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;

17.- per tutto quanto altro non previsto nel presente atto, le parti si riportano alle vigenti norme giuridiche.

Corato, 20 febbraio 2008

Per accettazione espressa di tutte le clausole ed in particolare di quelle contenute ai punti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, di sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.



REGISTRATO A TRANI IL 20 FEB. 2008
AL N. 745/3 SERIE 3
Euro 199.42
NOVANTANOVE/42

IL DIRIGENTE
Dott. MATTEO MENGÀ