

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata la [redacted] srl corrente in [redacted] in via [redacted], iscritta presso la [redacted] al n. [redacted] del Registro Società e al n. [redacted] di elenco, P. IVA [redacted], e presso la C.C.I.A.A. di Bari al n. [redacted] nel presente atto rappresentata dall'Amministratore Unico, Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] a via [redacted] concede in locazione alla Società Cooperativa ARL Scuola Materna Paritaria L'APE MAYA via [redacted] P.IVA [redacted] nel presente atto in persona del legale rappresentante Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ed ivi residente in via [redacted] c.f. [redacted] il locale commerciale ivi compreso il giardino antistante, riportato nella piantina ornata di colore rosso che si allega, di sua proprietà sito in via G. Abbruzzese 21 Bitetto, a partire dal 14/06/11 alle condizioni contrattuali sotto riportate :

- 1) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 14 Giugno 2011 e fino al 13 Giugno 2017. In tale periodo è compreso anche il tempo necessario per rendere idoneo il locale sia sotto il profilo giuridico (certificazioni comunali, A.S.L. etc) che nella distribuzione ottimale degli spazi. Gli oneri fiscali e le spese di ripristino dell'immobile per l'uso che si intende svolgere sono a totale carico dell'affittuario e nulla a titolo di miglioria potrà essere richiesto alla proprietà essendo stato ogni aspetto già oggetto di valutazione nella quantificazione del canone. Il conduttore si assume ogni responsabilità giuridica ed economica nell'esecuzione dei lavori e nella individuazione del tecnico che dovrà dirigerli; il locatore s'impegna a consentire quanto necessario alla realizzazione rilasciando sin da ora l'assenso alla esecuzione delle opere. Il presente contratto si rinnoverà per una sola volta, qualora non venga disdetto, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima della scadenza. Tuttavia, la società proprietaria concede al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento con preavviso di almeno due mesi;
- 2) Il canone di locazione, tenuto conto delle spese occorrenti a rendere fruibile la struttura, viene convenuto tra le parti nella misura di € 1.066,66 (millesessantaseivirgola 66) mensili oltre l'I.V.A. al 20% pari a € 213,33 (duecentotredicivirgolatrentatre) sullo stesso ai sensi di legge per un totale di € 1.279,99 (milleduecentosettantanovevirgolannovantanove) per il primo anno e per € 1.600,00 (milleseicentovirgolazero) oltre IVA al 20% pari a € 320,00 (trecentoventivirgolazero) per un totale di € 1.920,00 (millenovecentoventivirgolazero) per gli anni successivi a partire dal 14/06/2012, da pagarsi in moneta contante alla sede legale della società proprietaria locatrice ovvero a mezzo vaglia postale o con bonifico bancario; la ditta proprietaria rinuncia a mensilità anticipate a titolo di cauzione;
- 3) Viene convenuto espressamente tra le parti contraenti che dopo il primo anno di locazione e fino alla scadenza del rapporto locativo il canone di € 1.600,00 sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT;
- 4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute;
- 5) Il locale si concede per gli usi consentiti dalla legge, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione;
- 6) La società locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto a suo tempo le relative autorizzazioni;

7) Il conduttore dichiara di aver esaminato il locale affittato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di conservazione ed esente da difetti che possono influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso del proprietario;

8) La società locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà e potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare i locali affittati. Il conduttore, inoltre, esonera espressamente la proprietaria locatrice da ogni responsabilità per tutti i danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatti o omissioni dei propri dipendenti o di terzi;

9) L'affittuario provvederà a sua cura e spese all'allacciamento dei locali alla rete pubblica elettrica e del gas ove necessario. Il conduttore inoltre si obbliga ad installare nel locale impianti a norma ed in regola con le disposizioni in materia di sicurezza e s'impegna ad osservare e fare osservare tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, di smaltimento rifiuti ed antinquinamento, esonerando la società proprietaria da ogni responsabilità possa conseguire dall'inadempimento delle normative suddette;

10) Sono a carico della ditta conduttrice gli oneri condominiali (luce stradina privata di accesso e pulizia della stessa), il canone fogna, dell'acqua e relativa eccedenza, allacciamento e consumo di energia elettrica, TARSU, nonché l'imposta di bollo per il contratto e la quietanza, l'I.V.A., l'imposta di registro, nella misura stabilita dalle vigenti leggi;

11) Il conduttore, ai fini del presente contratto, elegge il proprio domicilio nel locale affittato;

12) L'inadempienza da parte del conduttore anche di uno dei patti convenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione;

13) i corrispettivi dei canoni di locazione sono soggetti ad I.V.A. e nessun deposito cauzionale viene costituito.

Bitetto, 14/Giugno/2011

Il Locatore

Il Conduttore

L'APE MAYA

2. 'GINAT ED ALTRI'

STANDARDS

