

COMUNE DI RUVO DI PUGLIA

REP.N. 2680

Provincia di Bari

**CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO AD ALCUNI
AMBIENTI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIA MONTEGRAPPA ANG.VIA DELL'AQUILA IN
FAVORE DELLA SOCIETA' COOPERATIVA "SCUOLA
APERTA PETER PAN".**

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge,
stipulata tra:

- [REDACTED] (codice fiscale
[REDACTED]), locatore, con sede in [REDACTED]

[REDACTED] in persona del Dirigente del 1° Settore, Sig. [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale agisce
nell'esclusivo interesse del Comune suddetto, in attuazione
della delibera di Giunta Comunale n.89 del 14/03/2005, esecutiva
ai sensi legge, e successiva determinazione dirigenziale n.10/249
del 19/09/2005 nonché a norma della Legge 27/07/1978, n.392
e successive modifiche ed integrazioni;

- SOCIETA' COOPERATIVA "SCUOLA APERTA PETER
PAN" con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED]

(partita I.V.A. [REDACTED]), in persona della Sig.ra [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di Presidente della Cooperativa medesima, **conduttore**, che accetta, alle condizioni tutte in appresso specificate, gli ambienti situati nell'immobile di proprietà comunale sito in Via Montegrappa ang. Via Dell'Aquila, come individuati nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

ART.1

DESTINAZIONE IMMOBILIARE

L'immobile locato dovrà essere utilizzato ad uso esclusivo di scuola d'infanzia e nido d'infanzia.

ART.2

DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE

E' fatto espresso divieto di ogni diversa destinazione degli ambienti nonché di cedere a qualsiasi titolo il presente contratto o sublocare in tutto o in parte gli ambienti medesimi.

ART.3

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, debitamente aggiornato secondo gli indici ISTAT, viene determinato in € 2.508,00 (duemilacinquecentotto euro) annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 209,00 ciascuna entro e non oltre il giorno dieci di ciascun mese presso la [REDACTED]

ART.4

AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO CANONI

Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento decorrerà dal secondo anno di locazione senza preventiva richiesta del Comune-locatore.

ART.5

SPESE

Fra le parti espressamente si conviene che i consumi di [REDACTED]

energia elettrica, gas metano, acqua e fogna sono a carico del conduttore secondo la quantificazione presuntiva effettuata dal Tecnico Comunale di € 167,00 mensili, salvo conguaglio, giusta nota del 13/07/2005, in atti.

Detta quantificazione verrà annualmente aggiornata dal Settore Tecnico-Manutentivo in base alle eventuali variazioni dei relativi prezzi.

ART.6

CUSTODIA DELL'IMMOBILE

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato impegnandosi a mantenerlo e restituirlo in buono stato locativo nonché ad effettuare tutte le opere di ordinaria manutenzione che si rendessero necessarie per il normale uso dello stesso.

Il conduttore é tenuto, altresì, ad avvertire il Comune ove l'immobile necessiti di opere di straordinaria manutenzione per le quali, peraltro, il proprietario concedente potrà richiedere l'integrazione del canone.

ART.7

RISOLUZIONE PER MANCATO PAGAMENTO CANONE

Il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori

per un importo superiore a due mesi dal termine di cui all'art.3 del presente contratto, costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Sui ritardati pagamenti graveranno comunque gli interessi al tasso legale.

ART.8

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione viene stabilita in anni sei, con inizio dalla data del 15/09/2005 e termine alla data del 14/09/2011.

Il presente contratto, peraltro, si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni ove una delle parti non abbia provveduto a comunicare all'altra la propria contraria volontà a mezzo di lettera raccomandata a.r. da consegnarsi all'Ufficio Postale entro il termine di almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale.

ART.9

RECESSO DAL CONTRATTO

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art.4 della legge n.392/78, dandone

preavviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART.10

CLAUSOLE RISOLUTIVE

Le parti espressamente convengono che il presente contratto si risolve di diritto nel caso in cui il conduttore:

- a) Non provvede al pagamento, in tutto o in parte, del canone di locazione e degli eventuali oneri accessori o comunque si renda insolvente nei confronti del Comune.
- b) Adibisca i locali ad uso anche parzialmente diverso da quello espressamente pattuito.
- c) Sublochi in tutto o in parte l'immobile o ceda a terzi il contratto di locazione.
- d) Non provveda alle opere di ordinaria manutenzione ed in particolare a quelle che possano comportare il normale deperimento dell'immobile e danni al medesimo ed alle parti comuni o pericolo di danno a cosa e persona.
- e) Compia atti contro la morale la cui sentenza di condanna é passata in cosa giudicata.

Ove si verificano i casi innanzi descritti, pertanto, il Comune di Ruvo di Puglia potrà avvalersi della clausola risolutiva con conseguente facoltà di riprendere possesso dell'immobile provvedendo a nuova diversa assegnazione in locazione, senza eccezione alcuna.

ART.11

CONSEGNA IMMOBILE

- DIVIETI PER IL CONDUTTORE

Il conduttore prende atto che i locali sono in perfetto stato locativo e si impegnano a restituirli nelle medesime condizioni al termine della locazione. Si precisa che è proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti; porre fissi ed infissi nei muri; gettare negli apparecchi sanitari, negli acquai, nei lavabi o negli immondezzai materie che ne ostruiscono i tubi, spaccare legna e carbone in cortile, sui ripiani delle scale, sui ballatoi o nei locali affittati; ingombrare scale, cortili, portici e di usarne altrimenti che per solo passaggio; collocare casseforti od altri oggetti di peso eccessivo, esporre cartelli, insegne e scritte senza il permesso del locatore.

ART.12

ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente il [REDACTED] da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti riconducibili all'uso e al godimento dell'immobile.

Il [REDACTED] resta altresì esonerato da ogni responsabilità per i danni prevedibili e non, che possano eventualmente derivare a terzi da caso fortuito ed in particolare da fulmine, incendio, nubifragio, allagamento, rottura e rigurgito di fogna, tubazioni, impianto elettrico e qualsiasi altro impianto nonché da eventuali vizi della costruzione o degli impianti ed apparecchiature installate, non imputabili alle Ditte costruttrici e fornitori.

ART.13

RIPARAZIONI

Il conduttore si impegna a consentire l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioria o riparazione che il [REDACTED] ritenga in qualsiasi momento di disporre nell'immobile locato ed in qualsiasi sua parte, accessorio o pertinenza, senza che tanto possa dare diritto a qualsiasi pretesa per indennizzo,

compenso, riduzione del canone, anche in caso che l'esecuzione delle opere comporti la riduzione di godimento dell'immobile locato.

Ove in assenza del conduttore si rendano necessarie opere indifferibili per la sicurezza dell'immobile e l'igiene delle persone, il [REDACTED] si intende autorizzato ad accedere con qualsiasi mezzo nei locali concessi in locazione anche senza preventivo consenso del conduttore, onde consentire ai propri incaricati la esecuzione delle opere stesse, il cui onere potrà essere addebitato al conduttore stesso, ove comprese, in quelle a suo carico.

ART.14

ISPEZIONE DELL'IMMOBILE

Il [REDACTED] potrà in ogni momento disporre l'ispezione dell'immobile da parte di propri incaricati, al fine di controllarne le condizioni e la conformità dell'esercizio della locazione alle clausole contrattuali.

ART.15

SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative al presente contratto ed accessorie si in-

tendono interamente a carico del conduttore fatta eccezione per le spese di registrazione che sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali, a termine dell'art.8 L.392/78.

ART. 16

Nessuna modifica del presente contratto avrà effetto o valore di sorta se non convenuta e redatta per iscritto a pena di nullità.

ART.17

ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente atto, ivi compresa notifica di eventuali atti giudiziari ed in particolare quelli relativi alle procedure di convalida, di licenza o sfratto e di esecuzione, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

ART.18

RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti contraenti richiamano la disciplina prevista dalla L.27/7/1978 n.392 così come modificata dalla L.9/12/1998, n.431 e dal vigente Codice Civile.

ART.19

Il conduttore si obbliga al puntuale rispetto delle norme del presente contratto.

ART.20

Il presente contratto composto di n. 20 articoli occupanti n.10 facciate intere oltre la presente fin qui viene dalle parti letto, confermato e sottoscritto.

Ruvo di Puglia, 07/10/07

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Le parti dichiarano di approvare specificatamente le seguenti clausole contrattuali:

- 1) Destinazione immobile; 4) Autogestione; 10) Clausole risolutive; 12) Esonero responsabilità; 13) Riparazioni; 14) Ispezione alloggio.

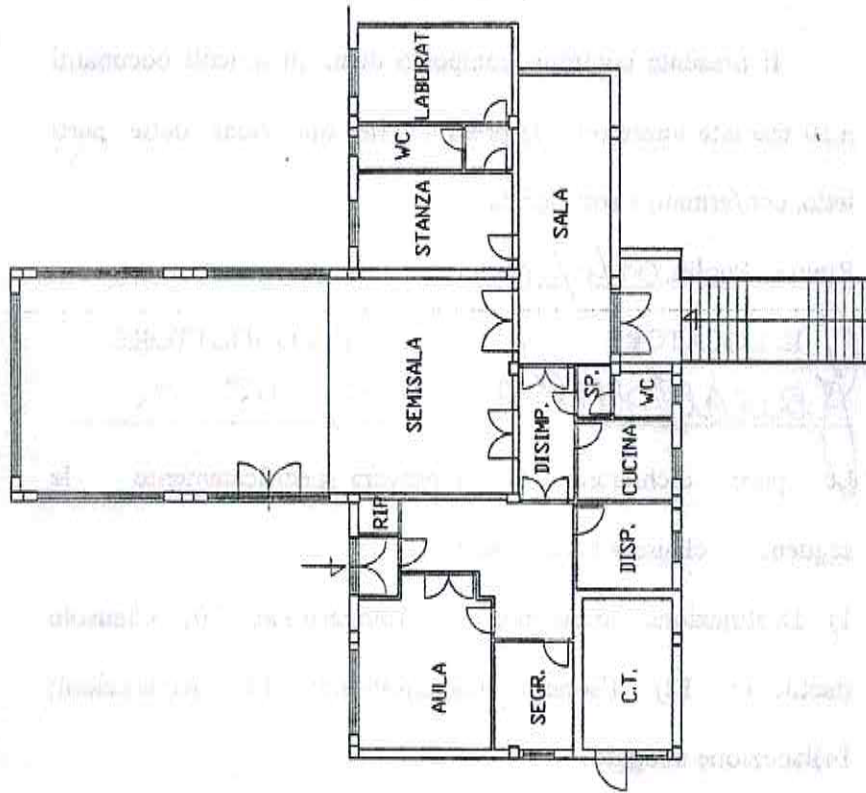
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

file:locazione

dlc

ALLEGATO 1A



PIANTA SCUOLA 'PETER PAN' - scala 1:200 -