

1 /

14- 2009/1000

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE

21/07/2009

In data 20/07/2009 alle ore 08:27 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n. 09072032274237986 il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: mg-peter.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice di riscontro dell'invio: 463707053043529B4FD133B44F358F1DC3C96351

Codice di riscontro della ricevuta: 55F1E6F01063F757EF6D0231DDB533BA247FA4D0

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato disposto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 293,24.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE

21/07/2009

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di BARI 2

In data 20/07/2009 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di locazione n.140 serie 3T trasmesso con protocollo utente MG-PETER da:

Codice fiscale: [REDACTED]

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 10/07/2009
relativo alla locazione di immobile
ubicato nel comune di RUVO DI PUGLIA (BA),
VIA PROV.LE RUVO-TERLIZZI 12

DATI DEL CONTRATTO:

durata dal 01/09/2009 al 31/08/2015
corrispettivo annuo euro 26.400
importo dovuto per la registrazione euro 264 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	[REDACTED]	A	2	[REDACTED]	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omesso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente bancario presso Azienda [REDACTED] CAB [REDACTED]
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	264
Imposta di bollo	29,24

Totale	293,24

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

TRA:

il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] il quale interviene
nel presente contratto in qualita' di titolare dell'omonima Impresa Edile P. IVA:
[redacted] di seguito denominato parte locatrice

E:

la Signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted], la quale interviene
nel presente contratto in qualita' di legale rappresentante pro tempore della "
SCUOLA APERTA PETER PAN SOC. COOPERATIVA " con sede legale in Ruvo di Puglia alla
via Montegrappa, 10 P. IVA: 04456680729, di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta,
l'immobile di sua proprieta' sito in RUVO DI PUGLIA (BA), VIA PROV.LE RUVO TERLIZZI
n. 12e piu' precisamente la seguente unita' immobiliare:

Porzione di fabbricato urbano sito nel Comune di Ruvo di Puglia BA con accesso
principale in Via Prov.le Ruvo Terlizzi n. 12 ed accesso secondario da Via Sen.
Gramegna n. 28, il tutto come da piantina planimetrica contornata di colore giallo.
Detto immobile di piano Primo si estende su una superficie di mq. 700 circa
distribuiti in n. 8 aule, 1 archivio, 1 vano direzionale e n. 3 bagni, oltre al
corridoio e piano ammezzato costituenti il pianerottolo del vano scale.

In catasto al [redacted], particella [redacted] sub. [redacted] cat. [redacted]

La locazione sara' regolata dalle seguenti pattuizioni:

ARTICOLO 1

Il contratto e' stipulato per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01.09.2009 e fino al 31.08.2015, e si intendera' tacitamente rinnovato per altri 6 anni qualora una delle parti non ne abbia dato disdetta almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata.

ARTICOLO 2

Il conduttore ha facolta' di recedere anticipatamente , per giustificato motivo e precisamente per cessazione delle attivita' , previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, motivata come per legge, almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 3

L'Immobile dovra' essere adibito ad esclusivo uso di scuola dell'infanzia, come da certificato di agibilita' rilasciato dal Comune di Ruvo di Puglia in data 26.06.2009 prot. n. 13008.

ARTICOLO 4

Il canone annuo della locazione avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione e' convenuto in Euro 26.400,00 (Ventiseimilaquattrocento/00) da pagarsi a mensilita' anticipate di Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) presso il domicilio della parte locatrice. In caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, il locatore potra' valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore non potra' per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potra' far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento di quanto dovuto, ancorche' contestato.

ARTICOLO 5

Le parti convengono espressamente che il canone di locazione convenuto, a decorrere dal 01.09.2010 sara' aggiornato annualmente, in misura del 75% della variazione

accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. L'adeguamento dovra' essere corrisposto dal conduttore automaticamente all'inizio di ogni nuovo anno di locazione, senza richiesta scritta del locatore.

ARTICOLO 6

E' 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, rimarra' 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 rimossa senza danneggiare l'immobile oggetto della locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, restera' acquisita alla proprieta' 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'attivita' cui e' destinata la presente locazione.

ARTICOLO 7

La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne rispondera' in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene e alla sicurezza, a non esporre cartelli e/o insegne non

regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ARTICOLO 8

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 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 e alla pavimentazione. Sono sempre a carico della parte conduttrice le spese e oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della L. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente l'immobile locato come i consumi, le spese condominiali, la tassa sui rifiuti solodi urbani, quella delle acque fognarie ecc.

Sono inoltre a carico del conduttore le spese relative agli allacciamenti alle pubbliche utenze.

ARTICOLO 9

Il conduttore, entro e non oltre il 1.9.2009, termine previsto di consegna dell'immobile, si obbliga a stipulare a propria cura e spese, a beneficio della locatrice apposita polizza assicurativa per un valore adeguato al valore di mercato dell'immobile, contro danni di ogni natura e origine e per responsabilita' civile verso terzi. Il conduttore si obbliga a fornire la quietanza di premio delle suddette polizze.

ARTICOLO 10

La parte conduttrice dovra' consentire l'accesso all'unita' immobiliare alla parte locatrice, nonche' ai suoi incaricati, in orari d'ufficio e previo appuntamento, ove gli stessi ne facciano richiesta.

ARTICOLO 11

Il locatore specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto un bene immobile strumentale.

Il conduttore nella persona della sig.ra [REDACTED] sotto la sua responsabilit  dichiara nel presente contratto di locazione, di svolgere esclusivamente attivita' con IVA indetraibile al 100% pro rata. e pertanto richiede l'esenzione da IVA della presente locazione ai sensi dell'Art. 10, primo comma, n. 8 ter del D.P.R. 633/72.

Sono a carico della parte conduttrice l'Imposta di bollo e le quietanze, mentre l'imposta di registro nella misura del 50%. La registrazione del contratto verra' eseguita a cura della parte locatrice.

ARTICOLO 13

A garanzia di tutte le obbligazioni che con il presente contratto assume, il conduttore, versa al locatore una somma di Euro 2.200,00 (Due miladuecento/00) pari ad una mensilit  di canone non imputabile in conto pigioni, non produttivo di interessi legali per espressa rinuncia del conduttore. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sara' restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unit  immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Con la sottoscrizione del presente contratto il locatore rilascia ampia e regolare quietanza della cauzione di cui sopra.

ARTICOLO 14

Per quanto non previsto nel presente contratto di affitto di immobile, le parti si rimettono a quanto regolamentato dalle Leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

Il contratto avra' durata dal 01/09/2009 al 31/08/2015

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 26400,00 annuali.

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle

clausole del presente contratto, e che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del C.C. approvano espressamente e specificatamente gli articoli contrassegnati con i nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

Letto, approvato e sottoscritto.

RUVO DI PUGLIA, 10/07/2009

La parte locatrice

La parte conduttrice

SCRITTURA PRIVATA DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Mediante la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge, tra:

il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e
residente a [REDACTED] in [REDACTED] Codice Fiscale

[REDACTED], in qualità di locatore;

ed la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]
e residente a [REDACTED] in [REDACTED], Codice Fiscale

[REDACTED] in qualità di rappresentante legale pro-tempore della
Società Cooperativa " SCUOLA APERTA PETER PAN " con sede legale in Via
Monte Grappa N. 10, Ruvo di Puglia, codice fiscale / P.IVA 04456680729, in
qualità di conduttore;

PREMESSO CHE

- Tra le suddette parti è in essere un contratto di locazione stipulato in data 10/07/2009 e registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Bari 2, in data 20/07/2009 alla serie 3T N. 140, tuttora in essere a seguito di rinnovo;
- Tale contratto prevede un canone annuo di € 28.372,80 da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 2.364,40 cadauna;
- In data 15 Aprile a causa dell'emergenza sanitaria nazionale da COVID-19, il locatore aveva già concordato la riduzione del canone ad €. 1.000,00 mensili a partire dalla mensilità di Aprile 2020 alla mensilità di dicembre 2020;
- In data 8 Gennaio 2021 a causa del protrarsi dell'emergenza sanitaria nazionale da COVID-19, il conduttore, in quanto Scuola per l'infanzia le cui attività sono state più volte sospese, chiedeva di ridurre il canone a €. 1.400,00 mensili dal mese di Gennaio 2021 al 30/06/2021. Il locatore accettava la riduzione.

[REDACTED]

[REDACTED]

- In data 01/10/2021 a causa del protrarsi delle conseguenze dell'emergenza sanitaria nazionale da COVID-19 (Coronavirus) il conduttore, in quanto Scuola per l'infanzia le cui attività sono state più volte regolamentate e modificate per DPCM, chiede di ridurre ancora il canone a euro 1.400,00 sino al 31/12/2021 ;
- In data 03/01/2022 si rinnova ulteriormente la riduzione del canone e pertanto si riconferma a euro 1.400,00 a partire da Gennaio 2022 e sino a Agosto 2022;
- A seguito di ulteriori problemi economici dovuti al notevole rincaro del costo energetico in data 20/09/2022 si concordava la riduzione a euro 1.500,00 del canone mensile da Settembre a tutto Dicembre 2022
- In data odierna a seguito di ulteriore richiesta di revisione del canone per l'anno 2023 si concorda tra le parti per tutto l'anno 2023 il canone mensile di locazione sarà pari a €. 2.000,00 pertanto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le parti come sopra costituite di comune accordo stabiliscono che per l'intero anno 2023 il canone mensile di locazione sarà pari a €. 2.000,00.

La presente scrittura privata non costituisce novazione contrattuale, pertanto tutte le restanti pattuizioni presenti nel contratto originario restano valide.

Ruvo di Puglia, 28 Dicembre 2022

Il Locatore



Il Conduttore

