

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata:

Il **LOCATORE**: [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], (C.F./P.IVA [REDACTED]), in persona del suo Amministratore Unico, [REDACTED] nato ad [REDACTED], il [REDACTED] ed ivi residente alla Via [REDACTED] C.F. [REDACTED];

CONCEDE IN LOCAZIONE

al **CONDUTTORE: PROGETTO 0-6 PICCOLI GNOMI SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE**, con sede legale in Andria (BT), in Corso Italia, 76, (C.F./P.IVA 08037890723), in persona del suo legale rappresentante pro-tempore e Presidente, Sig. Vincenzo Dell'Endice, nato ad [REDACTED], il [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED] C.F. [REDACTED], munito degli opportuni poteri, dall'altra parte;

CHE ACCETTA

per sé e i suoi aventi causa, nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trova il sotto descritto bene, l'immobile sito in Andria (BT), Via Barletta, 127-129, iscritto nel NCEU del Comune di Andria (BT), Foglio 30, Particella 1765, sub 51, categoria C\1, superficie 86 mq, rendita catastale € 981,58 (novecentoottantunoeuro/58).

Il presente contratto di locazione viene tra le parti ed in base alla Legge 392 del 1978 così regolato e definito:

1. La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni a partire dal 01/01/2026 al 31/12/2031 e si intenderà tacitamente rinnovata per pari periodo qualora non intervenga disdetta motivata alla prima scadenza da parte del Locatore ai sensi e nei termini dell'art. 29 di cui alla Legge 392/78. Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto ai sensi e nei termini dell'art. 27, comma 7, Legge 392/78. Al Conduttore è comunque concessa la facoltà di recedere dal contratto mediante lettera raccomandata A.R. in qualsivoglia momento. Il Conduttore non ha facoltà di subaffittare, cedere in uso a qualsiasi titolo l'immobile o parte di questi se non su autorizzazione del Locatore.
2. Il prezzo della presente locazione è stabilito per un totale di € 9.600,00 (novemilaseicento/00) annui, da versare in rate posticipate mensili di € 800,00 (ottocentoeuro/00).
Le rate sono da pagarsi entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese successivo al mese di riferimento, a mezzo bonifico bancario. Per ciascuna rata il Locatore farà seguire regolare fattura.
3. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in base alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, nella misura massima prevista dalla Legge 392/78 art. 32 comma 2.
4. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il regolare pagamento delle rate scadute, qualunque ne sia il titolo.
5. Il mancato pagamento nei termini di tre consecutive rate, comporta l'automatica rescissione del contratto.

6. L'immobile si concede per solo ed esclusivo uso di attività per minori dai 3 mesi ai 6 anni. Ogni altra attività dovrà essere autorizzata dal Locatore. Il Conduttore dichiara espressamente che l'attività è in regola e conforme a Leggi, regolamenti e disposizioni in materia di autorizzazioni, smaltimenti, scarichi, inquinanti, normative sanitarie e di prevenzione incendi.
7. E' vietata la cessione del contratto a qualsiasi titolo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 Legge 392/78 ed è altresì vietato il mutamento di destinazione d'uso rispetto a quello attualmente esercitato dal Conduttore senza la preventiva autorizzazione del Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto.
8. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. In caso contrario il Conduttore avrà l'obbligo della rimessione in pristino a proprie spese. Il conduttore potrà provvedere direttamente a realizzare le infrastrutture e le installazioni tecnologiche di servizio non realizzate dal locatore. Le opere che il conduttore intende realizzare dovranno essere concordate con il locatore sia nella tipologia che nei costi.

Dovrà altresì essere concordata prima dell'esecuzione anche la distinzione tra impianti ed opere generiche ed impianti ed opere specifiche. Il conduttore verrà autorizzato all'esecuzione dei lavori integrativi a proprie spese e potrà recuperare le somme spese per la realizzazione di impianti ed opere generici scontandole sui canoni di affitto fino alla concorrenza dell'intero importo. Nel caso in cui alla fine del contratto parte delle somme spese non sia stata recuperata, il locatore avrà diritto di ritenere tali impianti senza corrispondere alcuna indennità. Le opere e gli impianti specifici, realizzati a spese del conduttore, dovranno alla fine del contratto, salvo diverse disposizioni del locatore, essere rimossi integralmente ripristinando la situazione originaria dell'immobile. Per l'esecuzione dei lavori sopraccitati verrà nominato, se necessario, il direttore dei lavori. Il nominativo dovrà essere concordato tra il locatore ed il conduttore.

9. Rimangono comunque interamente a carico del Conduttore tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed espressamente quelle da effettuarsi agli impianti.
10. Rimangono a totale carico del Conduttore tutti i costi ed oneri relativi a forniture di servizi privati di elettricità, acqua, telefono, raccolta rifiuti, tasse ed imposte comunali, per i quali provvederà a stipulare i relativi contratti con gli Enti eroganti.
11. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa, ecc. per danni diretti o indiretti o interruzioni di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore dovrà permettere e concordare l'esecuzione tempestiva di eventuali lavori di adeguamento o di messa in pristino dell'immobile o degli impianti generali senza pretendere per questo alcun indennizzo, anche se l'esecuzione di detti lavori comporterà scomodo o disagio alla propria attività.

Il conduttore si impegna, altresì, a custodire ed usare l'immobile in conformità delle leggi, disposizioni e regolamenti anche locali, vigenti ed emanandi, inerenti l'igiene e la sicurezza del lavoro e la tutela dei suoli.

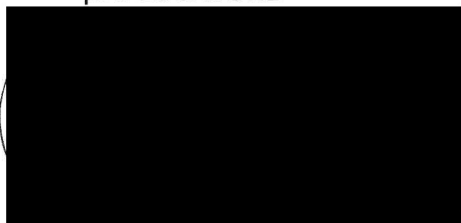
Il conduttore si obbliga in ogni caso a controllare in ogni momento e, se necessario, aggiornare a sua cura e spese, che rimarranno a suo carico e non potrà rivalersi nei confronti del locatore anche al termine della locazione, la conformità dell'immobile oggetto del presente contratto, alle norme vigenti o emanande in materia.

12. Nel caso di interruzione per qualsiasi causa del contratto verranno riconosciuti al Conduttore i costi sostenuti per manutenzioni straordinarie, ampliamenti ed adeguamenti alle normative, preventivamente autorizzati dal Locatore. Non verranno in alcun modo riconosciuti i costi per manutenzioni straordinarie sostenuti dal Conduttore per interventi inerenti alla tipologia dell'attività svolta. Il pagamento avverrà nelle forme e tempi che verranno concordati al momento dell'interruzione del contratto di locazione.
13. Sono a carico delle parti in eguale misura le spese di bollo e di registro. La registrazione sarà fatta a cura del Conduttore.
14. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alla legge 392/78, alle norme vigenti e agli usi locali.
15. Per tutte le controversie riguardanti il presente contratto di locazione, le parti indicano quale foro esclusivamente competente quello di Trani. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locatigli e, ove egli non più li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato e/o il domicilio del legale rappresentante dello stesso.

Il presente contratto, composto di tre pagine, viene letto, approvato e sottoscritto in

Andria, il 29/12/2025

p. il **LOCATORE**



p. il **CONDUTTORE**



...mma, le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti dal n. 1 al n. 15.

Andria, il 29/12/2025

p. il **LOCATORE**

