



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

I coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED], nata a
[REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) entrambi
residenti in [REDACTED] alla Via [REDACTED] in
prosiegua denominati **"parte locatrice"**

E

la **"1,2,3 Stella Società Cooperativa Sociale"** con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED] Via [REDACTED] (C.F. [REDACTED] iscritta al registro
delle imprese di [REDACTED] n. Rea [REDACTED] - P. I.V.A. [REDACTED]) in persona
della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] socia e
componente del Consiglio di Amministrazione, delegata alla stipula del
presente contratto dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, giusta
verbale del [REDACTED], in prosiegua denominata **"parte conduttrice"**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile sito in Santeramo in Colle e precisamente:
 - Locale in piano terra ad uso scuola per l'infanzia esteso circa metri quadrati 235 oltre al piazzale antistante esteso circa mq.20 e di due retrostanti piazzali estesi rispettivamente metri quadrati 40 e metri quadrati 70; il tutto con accesso autonomo da Via Euclide s.c. e da cortile condominiale s.c. posto su via Pitagora s.c.. Riportato in catasto al foglio 44, p.lla 1606 sub. 4, Via Euclide s.n., piano T, categ. B/5, classe U, mq. 830, R.C. euro 428,66.
- 2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di asilo nido/scuola per l'infanzia. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata

dalla parte locatrice.

- 3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
- 4) La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 1 Novembre 2015 e termine al 31/10/2021. In caso di mancata disdetta inviata da una delle parti all'altra, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.
- 5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive euro diciottomila/00 (€18.000,00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro millecinquecento/00 (€ 1.500,00) entro il giorno 28 di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario **esclusivamente** sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso la [REDACTED] alle seguenti **Coordinate bancarie:** [REDACTED] Soltanto i pagamenti così effettuati avranno efficacia liberatoria per la parte conduttrice e costituiranno quietanza. Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso,



laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; quest'ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta.

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale

potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in ottimo stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato

l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso. Inoltre la parte conduttrice si impegna a stipulare una polizza incendio e scoppio, per la copertura di danni che potrebbero essere cagionati alla struttura per un valore di Euro 425.000,00 indicando quale beneficiaria la parte locatrice.

- 12) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.
- 13) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.
- 14) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.
- 15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.





16) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso la propria sede legale.

18) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

19) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

20) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

21) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle

23) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Santeramo in Colle il 1 novembre 2015

7

risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola pagamento esclusivamente a mezzo bonifico; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9, 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 15 (penale); 16 (imputazione nei pagamenti).

Santeramo in Colle 1 novembre 2015

1, 2, 3 STELLA
Società Cooperativa Sociale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

INFORMAZIONI GENERALI			
Codice certificato	19	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Fg. 44, P.lla 1606, Sub 4		
Indirizzo edificio	Via Pitagora ang. Via Euclide, Santeramo in Colle (BA)		
Nuova costruzione	☒	Passaggio di proprietà	☐
		Riqualificazione energetica	☐
		Locazione	☐
Proprietà	EDIL STANO s.r.l.	Telefono	
Indirizzo	Via Beata Maria De Mattias, 5 - 70029 - Santeramo in Colle (BA)	E-mail	

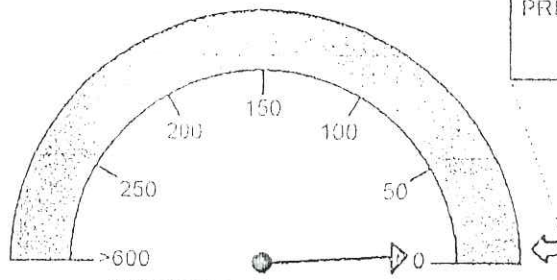
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: A

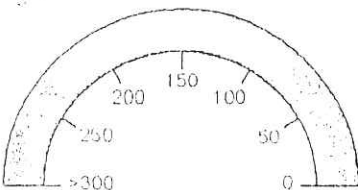
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
1,39 kgCO₂/m²anno

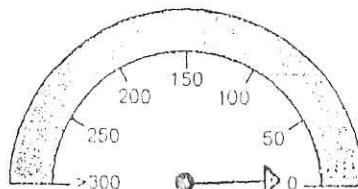
PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
5,42 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
5,42 kWh/m²anno

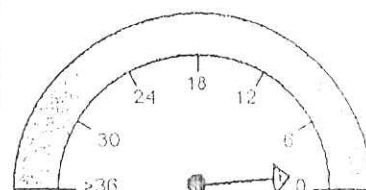


PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
4,2 kWh/m²anno

LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
1,22 kWh/m²anno

60,57 m ² INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	I	II	III	IV	V
---	---	----	-----	----	---

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	4.197 kWh/m²/anno	Indice energia primaria (E _{pacs})	1.221 kWh/m²/anno	Indice energia primaria (E _{pi})	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	11.146 kWh/m²/anno			Indice energia primaria limite di legge	
Indice involucro (E _{pe} , invol)	4.408 kWh/m²/anno	Indice involucro (E _{pi} , invol)	8.055 kWh/m²/anno	Fonti rinnovabili			
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η ₀)	191.89 %	Pompa di Calore	1.363.30 kWh	Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili					
		Pompa di Calore	6.844.42 kWh				

Interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali avanzati.

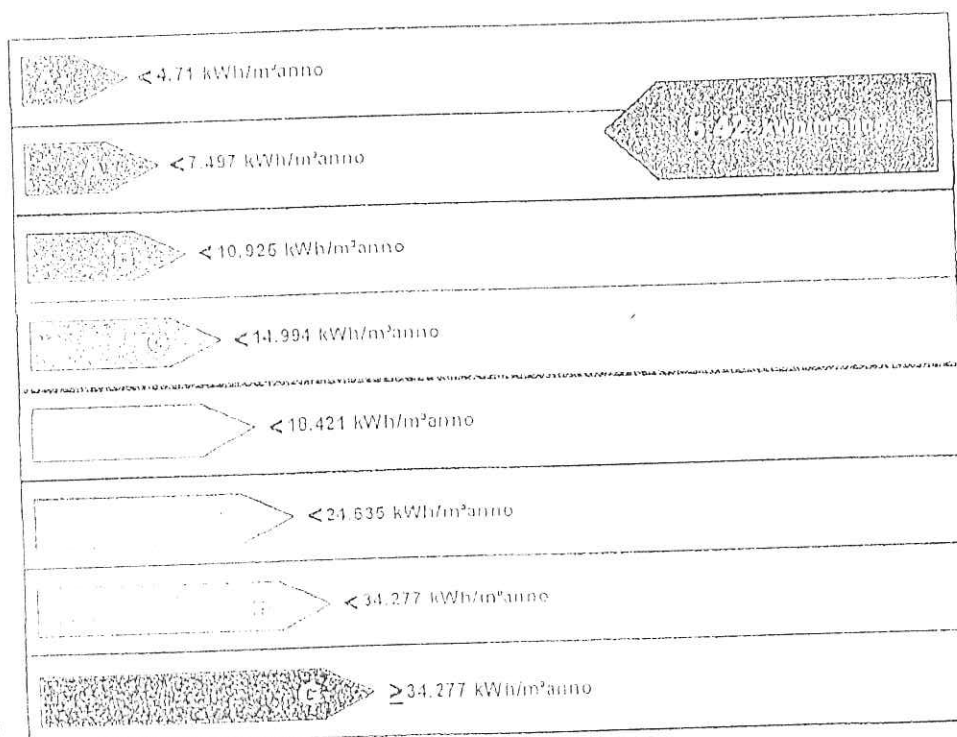
Tipologia edilizia	Edificio in linea		
Tipologia costruttiva	Struttura in c.a.		
Anno di costruzione	2013	Numero unità immobiliari	10
Volume lordo riscaldato V (m³)	1.050.60	Superficie utile (m²)	224.57
Superficie disperdente S (m²)	367.71	Zona climatica/GG	D /1884
Rapporto S/V (m⁻¹)	0.35	Destinazione d'uso	Asilo nido

Riscaldamento	Anno di installazione	2015	Tipologia	Sistema primario pompa di calore con intervento di emergenza caldaia a condensazione
	Potenza nominale (kW)	7.0	Combustibile/i	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2015	Tipologia	Sistema primario pompa di calore con intervento di emergenza caldaia a condensazione
	Potenza nominale (kW)	7.0	Combustibile/i	Elettricità
Raffrescamento	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione	2015	Tipologia	Pannello fotovoltaico
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh/et		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2015	Tipologia	

5. Metodologie di calcolo adottate: Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	5.42 kWh/m²anno	(10)

7. Servizi energetici inclusi nella classificazione			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento ☒	Raffrescamento ☐	Acqua calda sanitaria ☒ Illuminazione ☐



Riferimento legislativo
14.994 kWh/m²anno

[Handwritten signature]

(Pompa di Calore)	Energia annuale prodotta	8 207.71 kWh		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2015	Tipologia	
(Teleriscaldamento)	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2015	Tipologia	
(Biomassa)	Energia annuale prodotta	0.00 kWh 0.00 kWhel		

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori		onardo	
Indirizzo		Telefono/e-mail	

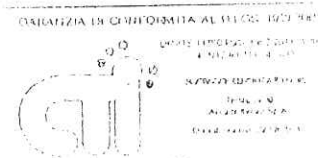
Ente/Organismo pubblico	☐	Tecnico abilitato	☒	Energy Manager	☐	Organismo/Società	☐
-------------------------	--------------------------	-------------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Nome e cognome / Denominazione			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo		Ordine/Iscrizione	Ordine degli Architetti della Prov. di Bari/ n° 1094

Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Architetto Salvatore Paterno, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75
Informazioni aggiuntive	

1) 18/02/2015
2) 28/04/2015
3) 21/05/2015

Progetto energetico	☒	Rilievo sull'edificio	☐
Provenienza e responsabilità			

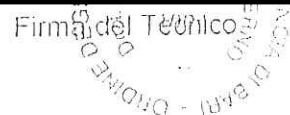
ACCA SOFTWARE			
Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).			

Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 14/09/2015

[Redacted Signature]

Firma del Tecnico



Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 25-11-2015, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TUN, serie 3T, numero 7182

Codice Identificativo del Contratto: TUN15T007182000ZH

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

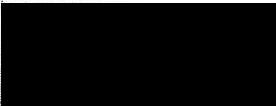
Tipologia: S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

Durata: dal 01/11/2015 al 31/10/2021 – **Data di stipula:** 01/11/2015

Importo del canone: 18.000,00

Richiedente la registrazione: GNDLRD72H18I330C

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori	
	

Conduttori	
	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
I330	U	I		44	1606	4	

Imposta di registro: 360,00

Imposta di Bollo: 0,00

Altre imposte: 0,00

Sanzioni: 0,00

Interessi: 0,00

Modalità di pagamento: F24