

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

I Sigg.ri:

-
-
-
-

di seguito più brevemente i "locatori"

CONCEDONO IN LOCAZIONE COMMERCIALE

Alle società:

-
-

in persona del legale rappresentante
pro tempore Sig.ra nata a il
con sede in Polignano a Mare (BA) alla Via

in persona
del legale rappresentante pro tempore Sig.ra con sede in
Polignano a Mare (BA) alla

di seguito più brevemente le "conduttrici", che accettano per sé e i loro aventi causa,

il locale immobiliare, in comproprietà tra i locatori, sito in Polignano a Mare (BA) alla
sito al piano interrato, foglio 21, particella 1354, subalterno 3, categoria catastale
C/1, superficie mq. 233, nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto,

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

la locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 01/03/2018 e scadenza il giorno
28/02/2024 e si rinnoverà tacitamente di ulteriori sei anni se nessuna delle parti invierà all'altra,
tramite raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici mesi prima della data di scadenza,
regolare disdetta. Sia i locatori che le conduttrici hanno comunque facoltà di recedere
anticipatamente dal contratto ai sensi della legge 392/1978 comunicando la disdetta a mezzo
raccomandata a/r, da inviare con un preavviso di almeno dodici mesi, anche nel caso in cui
ricorrano gravi motivi, con ogni conseguenza di legge in caso di mancata osservanza del termine
di cui innanzi;

2. il canone della locazione è concordemente stabilito in Euro 12.000,00=(dodicimila/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00=(mille/00), di cui quanto a Euro 800,00=(ottocento/00) dovuti dalla _____ e quanto alle restanti Euro 200,00=(duecento/00) dalla

CRIS & PIER, entro il giorno quindici di ogni mese ciascuna da corrispondersi da parte delle società conduttrici, che si obbligano in solido tra loro, mediante disposizione permanente di accredito, nella seguente modalità: A) €.500,00=(cinquecento/00) sul conto corrente bancario con le seguenti coordinate IBAN: _____ intestato ai locatori Sigg.ri

ed intrattenuto presso la Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Cred. Coop., filiale di Polignano a Mare (BA), Via Martiri di Dogali n. 24, A.B.I. 08469 – C.A.B. 41620; B) €.500,00=(cinquecento/00) sul conto corrente bancario con le seguenti coordinate IBAN: _____ i intestato al locatore Sig.

ed intrattenuto presso la UbiBanca S.p.A., Filiale UbiBanca Carime di Polignano a Mare (BA), Piazza Aldo Moro n.1, A.B.I. 03111 – C.A.B. 41620.

le parti convengono che detto canone di locazione sarà aggiornato automaticamente ed annualmente nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'I.S.T.A.T. per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

le società conduttrici dichiarano di aver già ricevuto il possesso e la disponibilità dell'immobile da parte dei locatori, i quali a loro volta dichiarano di aver già ricevuto dalle conduttrici, a titolo di deposito cauzionale, la somma di €.2.000,00=(duemila/00), corrispondente al pagamento di due mensilità anticipate, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto. Tale somma è stata consegnata nel seguente modo: a) €.1.000,00=(mille/00) a mezzo assegno bancario n.3752674651-11 intestato a _____ emesso dalla Unicredit S.p.A.; b) €.1.000,00=(mille/00) a mezzo assegno bancario n.0032573091-05 intestato a _____ emesso dalla Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele Soc. Coop.. Il deposito cauzionale sarà restituito dopo la regolare riconsegna del locale, previa verifica dello stato dei luoghi e comunque non oltre 30 giorni dalla riconsegna del locale e non potrà mai essere imputato in conto canoni.

le conduttrici non potranno in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e non potranno far valere alcun'azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute; il ritardo nel pagamento del canone di locazione costituisce senz'altro motivo di grave inadempimento e conseguente automatica costituzione in mora del locatore.

6. il locale si concede per il solo uso di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in tutte le sue forme, anche con intrattenimento musicale, ed esercizio di qualsiasi attività ricreativa, dello spettacolo, del divertimento e del tempo libero, con divieto espresso per le conduttrici di sublocare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata ovvero di cedere ad altri il loro contratto ovvero ancora di mutare la destinazione dell'immobile, senza il preventivo consenso scritto dei locatori.
7. ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37 e seguenti della L.392/78, le conduttrici dichiarano che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.
8. le conduttrici dichiarano di essere edotte che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.
9. le conduttrici dichiarano di aver esaminato il locale affittato e di averlo trovato perfettamente adatto al proprio uso, nello stato di manutenzione e comunque esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. Le medesime si obbligano a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso, salvo la normale usura.
10. si dà atto che all'interno dell'immobile locato col presente contratto, al momento della sottoscrizione dello stesso, sono presenti i seguenti beni di esclusiva proprietà dei locatori, che le conduttrici si impegnano ed obbligano a riconsegnare al momento della restituzione dell'immobile:
- impianto caldaia modello scaldino a metano Hermann mod. Opalia F11 E – H;
 - un climatizzatore;
 - 16 tavoli e 92 sedie in legno massello;
 - 1 lavastoviglie commenda ECOLAB;
 - 1 lavandino in acciaio a due vasche;
 - 1 banco in acciaio per piatti;
 - 1 banco in acciaio a due anti per pentole;
 - 1 cella frigorifera a muro.
11. i locatori riconoscono alle conduttrici la possibilità di apportare modifiche e innovazioni al locale, alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti, solo previo preliminare accordo scritto tra le parti subordinato pertanto all'espresso e formale consenso dei proprietari.
12. le conduttrici si obbligano a sostenere le spese relative alla fornitura dell'energia elettrica e di eventuali ulteriori altri servizi comuni, secondo quanto prescritto dall'art.9 della L. nr.392/78.
13. restano a carico delle conduttrici le riparazioni di manutenzione ordinaria ovvero quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari (a realizzarsi), alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di

- pavimentazione e rivestimento. Non provvedendovi le conduttrici vi provvederanno i locatori prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.
14. sono altresì a carico delle conduttrici le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria che si rendessero necessarie per lo svolgimento dell'attività delle conduttrici a condizione che però vengano di volta in volta autorizzate dai locatori, e alla fine della locazione i locatori riceveranno in restituzione l'immobile locato senza pretesa alcuna di ripristino.
 15. ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettono l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari al tasso di interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.
 16. le conduttrici esonerano espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza od inavvertenza delle conduttrici.
 17. le conduttrici si obbligano ad osservare ed a far osservare dai propri familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiarano di conoscere ed accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
 8. i locatori sono esonerati da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla loro volontà.
 9. i locatori potranno in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare il locale affittato.
 10. l'inadempienza da parte delle conduttrici di uno solo dei patti contenuti in questo contratto, ed in particolare il mancato o ritardato pagamento, produrrà, *ipso iure*, la sua risoluzione.
 11. sono a carico delle conduttrici e dei locatori, in egual misura, le spese di bollo e l'imposta di registro per il presente contratto e per le ricevute conseguenti.
 12. i locatori provvederanno alla registrazione del contratto, anticipando la quota di loro spettanza, pari alla metà del costo di registrazione, restando inteso che la quota annuale di registrazione è da intendersi altresì a carico dei locatori e delle conduttrici in uguale misura. Agli adempimenti previsti provvederanno i locatori, dandone tempestiva notizia alle conduttrici.

23. i locatori ed i conduttori si autorizzano reciprocamente la comunicazione di comunicare i propri dati personali a terzi in relazione di adempimenti connesso con il rapporto di locazione (D. Lvo 30/6/2003 n. 196).
24. le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
25. ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione Prestazione Energetica relativa agli immobili oggetto di locazione e di esser stata informata dei contenuti della stessa.
26. per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano espressamente le norme del codice civile e della legislazione vigente in materia.
27. per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello di Bari.

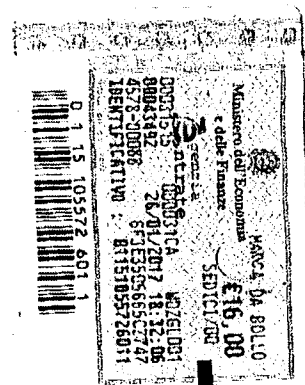
Polignano a Mare, li 28 Febbraio 2018.

Letto, confermato e sottoscritto.

I LOCATORI

Approvazione specifica – a norma degli artt.li 1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole inserite ai nn.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27.

I LOCATORI



di n. 4444
costo di 240,000
Fondo di Riserva Provinciale

Il sottoscritto
.....
.....

Il sottoscritto
.....
.....

Il sottoscritto
.....
.....

Il sottoscritto
.....
.....