

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

FONDAZIONE CITTÀ DI CREMONA con sede in CREMONA (CR), PIAZZA GIOVANNI XXIII 1, codice fiscale 01312440199, qui rappresentata dall'Avv. Uliana Garoli, nata a Cremona il 21/02/54, nella sua qualità di Presidente e rappresentante legale, di seguito denominata parte locatrice,

e

COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA (CR), PIAZZA DEL COMUNE 8, codice fiscale 00297960197, qui rappresentato da _____, nato a _____ il _____, in qualità di Direttore _____, a seguito di Determinazione dirigenziale _____ del _____, di seguito denominato parte conduttrice,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, gli spazi dell'immobile di Piazza Giovanni XXIII n. 1, individuati nell'allegata planimetria, e così censiti in Catasto:

complesso	codice	piano	foglio	mappale	Sub.	rendita
Piazza Giovanni XXIII n. 1	H09	T	81	256	9	€ 968,36
Piazza Giovanni XXIII n. 1	H10	T	81	256	16	€ 1.291,97

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento idraulico della ditta Termosanitaria Ferrari Dino di Loccisano Angelo del 30/12/1996; dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 5/11/1996 della Ditta IMPIANTI ELETTRICI S.B.M. di Fazzi & Bassanini Snc di San Daniele Po (CR).

Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni sugli attestati di prestazione energetica n. 19036 000896/16, registrato il 23/06/16, e n. 19036 000878/16, registrato il 22/06/16, e di averne ricevuto copia.

L'immobile è da destinarsi esclusivamente ad uffici. Una diversa destinazione dovrà essere preventivamente approvata dalla parte locatrice.

2. La locazione avrà durata dal 1/6/2021 al 31/05/2027 ai sensi dell'art. 42 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 14.760,00 annuali. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione. È data facoltà alla parte conduttrice di recedere dal contratto, dandone preavviso alla parte locatrice mediante lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4. Il canone deve essere pagato in n. 2 rate eguali anticipate di euro 7.380,00 ciascuna, da versare entro i primi 15 giorni del mese di giugno e di dicembre di ogni anno.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della parte locatrice.

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 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, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice. 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 compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, il canone verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

10. È 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, rimarrà 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 tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà 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'attività cui è destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o fare visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione.

12. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sè o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, 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.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

14. Le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento sono interamente a carico della parte conduttrice.

15. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 15 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

16. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

17. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

CREMONA,

La parte locatrice_____

La parte conduttrice_____

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice_____

La parte conduttrice_____