

**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. Lamberto Ghilardi, nato a Castelleone (CR) il 22/06/58, nella sua qualità di Segretario Generale in forza di Verbale del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Città di Cremona in data 13/01/2020, di seguito denominata parte locatrice,

e

COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA (CR), PIAZZA DEL COMUNE 8, codice fiscale 00297960197, qui rappresentato da _____, in qualità _____, di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, le seguenti unità immobiliari di sua proprietà site in CREMONA (CR), VIA XI FEBBRAIO n. 56:

a) palestra al piano T, rendita € 3.180,00, catastalmente così identificata: foglio 88, subalterno 502, particella numeratore 1003, categoria D/6; foglio 88, subalterno 509, particella numeratore 1004, categoria D/6, e di cui all'allegata planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti;

b) campo di calcio catastalmente identificato _____ e di cui all'allegata planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti.

L'immobile di cui al precedente punto a) è da destinarsi esclusivamente a palestra; l'immobile di cui al precedente punto b) è da destinarsi esclusivamente a campo di calcio. Diverse destinazioni dovranno essere preventivamente approvate dalla parte locatrice.

2. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni sull'attestato di prestazione energetica n. 19036-002222/11 registrato il 28/8/11 e di averne ricevuto copia.

3. La locazione avrà durata dal _____ al _____ ai sensi dell'art. 42 della legge n. 392/78.

4. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 50.000,00 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. E' 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.

5. Il canone deve essere pagato in n. 2 rate semestrali anticipate di Euro _____ ciascuna, la prima entro il ___ di ogni anno e la seconda entro il _____ di ogni anno, oltre alle spese condominiali che verranno annualmente comunicate a consuntivo al locatore. 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.

6. 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.

7. La parte conduttrice dichiara che gli immobili sono adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi li utilizza e di accettarli nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

8. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse agli immobili resteranno a vantaggio della parte locatrice.

9. E' espressamente consentito alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte le cose locate. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale degli immobili e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

10. Sono a carico della parte conduttrice, oltre alla pulizia degli ambienti spogliatoi/bagni e palestra con cadenza giornaliera, esclusi i festivi, e al lavaggio della superficie sportiva con cadenza mensile, la manutenzione del campo di calcio, 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. Al fine di potere garantire il corretto stato manutentivo della palestra, saranno effettuate, con cadenza periodica (quindicinale), visite di controllo congiunte da parte di tecnici di Fondazione e del Comune di Cremona volte ad accertare eventuali necessità manutentive. Qualora, a seguito di tali visite, si riscontrasse la necessità di interventi manutentivi, la parte locatrice, in un'ottica collaborativa finalizzata a garantire l'efficienza dell'immobile (palestra), disporrà direttamente i lavori, che verranno successivamente rimborsati, previa presentazione di idonei documenti giustificativi, dalla parte conduttrice.

A tale fine il referente per la corretta tenuta degli ambienti, al fine di facilitare le eventuali assunzioni di responsabilità, è _____

Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente gli immobili locati 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 sugli immobili importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad essi la loro destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui sono adibiti, 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.

11. 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, 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.

12. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, gli immobili per motivata ragione.

13. La parte conduttrice è costituita custode delle cose locate 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 se' o a terzi frequentatori degli immobili 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 gli immobili alla scadenza liberi da persone e cose anche interposte, puliti in ogni loro parte.

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

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

16. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 15 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché 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.

17. 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.

18. 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_____

