

**Allegato "D"**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE A \_\_\_\_\_ – DI  
ALCUNI LOCALI POSTI NELL'IMMOBILE DI VIA GHINAGLIA 97  
AD USO COMMERCIALE**

**TRA:**

il Sig. .... nato a  
..... il ..... residente per la carica  
CREMONA (CR) in Piazza del Comune, 8, in rappresentanza del Comune  
di Cremona, codice fiscale 00297960197, di seguito denominato parte  
locataria

E

e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ -  
Codice fiscale / partita IVA \_\_\_\_\_  
di seguito denominato parte conduttrice

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art.1.**

La parte locataria affida in uso alla parte conduttrice, che accetta,  
l'immobile di sua proprietà, di cui alla planimetria che viene  
separatamente sottoscritta dalle parti. L'immobile, appartenente al  
Patrimonio disponibile del Comune di Cremona, è costituito da locali  
posti al Piano terra e interrato del fabbricato comunale sito nel  
Comune di CREMONA, VIA GHINAGLIA 97, censiti in catasto al foglio

36, particella 348 sub.3 (negozi e servizio igienico al piano terra e locale cantina nel piano interrato) come da allegata planimetria.

L'immobile locato è destinato ad uso : **commerciale**. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto

#### **Art.2.**

La locazione avrà **decorrenza** \_\_\_\_\_ **e scadenza** \_\_\_\_\_ . Ai sensi dell'art.27 della Legge 392/1978, alla scadenza naturale il contratto **verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni**, salvo disdetta espressa della parte conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata o tramite PEC.

La parte locataria si riserva comunque la possibilità di recedere in qualsiasi momento **dalla** locazione, dandone preavviso almeno 12 mesi prima, con lettera raccomandata, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse, o per motivate necessità, o per ragioni di forza maggiore, o per inadempimento della parte conduttrice alle clausole regolanti la presente locazione, senza che la parte conduttrice possa pretendere compensi o indennizzi di sorta.

La parte locataria si riserva inoltre di stabilire nuove condizioni durante il periodo di validità della locazione.

#### **Art 3.**

Il canone di locazione è stabilito in **Euro** \_\_\_\_\_ / **mese oltre ad IVA di legge, corrispondente al canone annuo di Euro** \_\_\_\_\_ **oltre ad IVA di legge**. A decorrere dall'inizio del secondo anno, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT, famiglie ed operai, verificatosi nell'anno precedente.

#### **Art. 4.**

Il canone deve essere corrisposto con le modalità che saranno comunicate dalla parte locataria e potrà essere pagato in unica soluzione oppure in modo rateizzato mensile. La scadenza di ciascuna rata verrà comunicata dalla parte locataria.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locataria si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

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 di locazione.

#### **Art. 5.**

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.

#### **Art.6.**

La parte locataria consegna alla parte conduttrice l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) rilasciato il 25.09.2015 – Codice identificativo 19036-001430/15

#### **Art.7.**

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

#### **Art.8.**

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in uso in tutto od in parte la cosa locata (salvo formale autorizzazione della parte locataria); di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C.

#### **Art.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 piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

#### **Art.10.**

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 sono a carico della parte conduttrice (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.).

#### **Art.11.**

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locataria 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 conduttrice, 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.

#### **Art.12.**

La parte locataria si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile almeno una volta la settimana in orario da stabilire.

#### **Art.13.**

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 locataria da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad 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.

#### **Art.14.**

La parte conduttrice dovrà garantire il libero utilizzo degli spazi comuni da parte degli altri soggetti presenti nell'immobile e dovrà occuparsi, per la quota di propria competenza, della loro conservazione e pulizia al fine di garantire il decoro dell'immobile. La parte conduttrice sarà altresì ritenuta solidalmente responsabile unitamente altri soggetti presenti nell'immobile in caso di incuria o danni agli spazi comuni che da questa dovessero insorgere.

**Art.15.**

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto la parte conduttrice **versa un deposito cauzionale** , non produttivo di interessi legali, pari a tre mensilità del canone e perciò di **Euro** \_\_\_\_\_.

**Art.16.**

Tutte le spese relative al presente atto (imposta di bollo, imposta di registro,ecc.) se di obbligo, sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna. La parte conduttrice consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte locataria, che chiederà poi il rimborso nella quota spettante. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti.

**Art.17.**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi delle vigenti disposizioni.

**Art.18.**

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locataria -----

La parte conduttrice -----

Cremona, li .....