

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA TRA:

la CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA (C.C.I.A.A.)
DI CREMONA, C.F. 80000730194, con sede in Cremona, P.zza Stradivari n° 5, qui rappresentata
nella persona di _____,
C.F. _____, nat_ a _____ prov. _____ il _____,
ai sensi dell'art. 33 del vigente Statuto camerale, in quest'atto in qualità di locatore,

E

la ditta _____, P.I. _____,
con sede in _____, Via _____ n° _____, qui rappresentata nella
persona di _____, C.F. _____, nat_ a
_____ prov. _____ il _____, in quest'atto in qualità di conduttore,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 (OGGETTO)

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare non ammobiliata, sita in
Cremona, Via _____, piano _____, superficie catastale mq. _____ iscritta al N.C.E.U. al
foglio n° 85, mappale n° _____, subalterno n° _____, (meglio individuata nella allegata scheda catastale) e
relative pertinenze e quote di parti comuni condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10,
comma 1 e dell'art.12 del D.Lgs. 22.01.2004, n° 42.

ART. 2 (DURATA)

La locazione avrà durata di anni **6** (sei) e cioè dal _____ al _____ e potrà essere
rinnovata per un periodo di ulteriori **6** (sei) anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a
mezzo di lettera raccomandata spedita almeno **12** (dodici) mesi prima della scadenza della locazione
con le modalità di cui agli artt. 28 e 29 L. 392/78.

Il conduttore in qualsiasi momento, dando preavviso di almeno **6** (sei) mesi mediante raccomandata A.R., può recedere dal presente contratto.

ART. 3 (CANONE)

Il canone annuo di locazione è fissato in _____ (_____)
aggiornabile annualmente, su richiesta del locatore, al **75%** (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati relativa al mese precedente quello d'inizio dell'annualità contrattuale.

I pagamenti dovranno essere eseguiti, presso il domicilio del locatore (Ufficio Provveditorato, P.zza Stradivari n° 5 – Cremona), in **12** (dodici) rate mensili anticipate di pari importo.

La parte conduttrice dovrà versare il canone di locazione entro il giorno **5** (cinque) del mese di competenza. La parte conduttrice non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone, delle spese condominiali e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione e/o promuovere azioni se non dopo il pagamento delle rate scadute.

ART. 4 (DESTINAZIONE)

La locazione riguarda un immobile destinato ad uso studio; è vietato al conduttore mutare tale uso, sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

ART. 5 (DANNI ALLA COSA LOCATA)

E' a carico del locatore il premio di assicurazione contro gli incendi per l'immobile locato.

Per quanto riguarda l'indennizzo da parte dell'assicuratore, in caso di distruzione o deterioramento causato da incendio, le parti fanno riferimento all'art. 1589 del c.c..

ART. 6 (STATO DEI LOCALI)

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in

buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stato attuale di conservazione, eccezion fatta per l'usura dovuta al normale uso degli stessi.

La parte conduttrice dichiara che prima di eseguire miglioramenti e/o addizioni dovrà avere l'autorizzazione scritta dal locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguite dalla parte conduttrice, anche con il consenso scritto della proprietà, resteranno a favore di quest'ultima con esonero di qualsivoglia compenso e rivalsa; è fatta salva in ogni caso la facoltà della parte locatrice di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui sono stati consegnati.

Il locatore è obbligato a fornire ed a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idro-sanitario, antincendio ecc.) e a provvedere alla riparazione e manutenzione degli stessi fatte salve le piccole riparazioni come più avanti specificato.

Sono a carico del conduttore, per le quote di propria competenza, i costi del servizio di riscaldamento, costituito dalla gestione e conduzione dell'impianto, nonché del costo del combustibile, così come le spese di consumo di energia elettrica, acqua, telefono ed in genere tutte le spese per i servizi dell'immobile.

Le parti convengono, ai sensi dell'art. 1609 del c.c. e dell'art. 9 della Legge 392/78, che le opere di piccola manutenzione, come di seguito riportate a titolo esemplificativo, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso dell'immobile in conformità del contratto e non dipendenti da vetustà o da caso fortuito, saranno eseguite a cura e spese dalla parte conduttrice:

Riparazione dovute all'uso dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale autoclave; riparazioni di serrature e chiavi, di maniglie e chiudiporte dei cancelli e dei portoni, delle cassette della posta, di campanelli, di citofoni ed antenna TV centralizzata; cambio lampade riparazione e sostituzione di plafoniere o corpi illuminanti in genere, sostituzione delle guide delle scale ed eventuali zerbini o tappeti; vuotature e/o sgombero degli intoppi di condutture idriche e/o colonne di scarico, di pozzetti e di fognature; disinfestazione annuale di giardini, cantine, cortili, soffitte, sottosuoli, immondezzai; pulizia e manutenzione dei giardini o delle piante (taglio erba, potatura, annaffiatura, ecc.); sostituzione

di valvole dei radiatori del riscaldamento; sostituzione della rubinetteria degli apparecchi igienico-sanitari, guarnizioni, galleggianti e scatole sifonate; riparazione e/o sostituzione di frutti per prese ed interruttori degli impianti elettrici, cinghie e rulli di scorrimento degli avvolgibili o delle veneziane, maniglie e cerniere di infissi di porte e finestre, vetri di infissi, fusibili e valvole dei quadri elettrici, tinteggiatura degli interni.

Le parti convengono, ai sensi degli artt. 1575 e 1576 del c.c., che gli interventi di manutenzione straordinaria rimangono a carico della parte locatrice, salvo che le opere di manutenzione suddette si siano rese necessarie a causa del mancato o insufficiente intervento del conduttore per le opere di propria competenza.

Non provvedendo la parte conduttrice ad eseguire le opere di sua spettanza, la locatrice, dopo averla all'uopo invitata con lettera raccomandata, concedendole un termine ragguagliato all'urgenza, comunque non inferiore a **30** (trenta) giorni, resta facultata in caso di inottemperanza, a fare eseguire direttamente le opere manutentorie, addebitando alla parte conduttrice medesima ogni spesa sostenuta.

Il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro **30** (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione, in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale di cui all'art. 11 del presente contratto.

Quando lo stabile locato ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, questa è tenuta a darne avviso alla parte locatrice. In caso di inadempienza del locatore agli oneri a suo carico, la parte conduttrice, previa diffida al locatore, può provvedervi d'ufficio, e trattenere l'importo della spesa che incontrerà sui canoni futuri salvo ogni ulteriore risarcimento dei danni. Per le riparazioni assolutamente urgenti, la stessa parte conduttrice può comunque eseguirle direttamente, previo avviso alla locatrice e salvo rimborso.

Il conduttore è responsabile sia verso la proprietà che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

Ogni autorizzazione concessa dalla proprietà, sarà da intendersi per opere eseguite "a regola d'arte" e con esclusiva responsabilità del conduttore per ogni danno derivante a persone o cose in via diretta o

indiretta dalle opere eseguite.

Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare e sostare con veicoli di qualsiasi tipo negli spazi di proprietà camerale.

ART. 7 (ISPEZIONE DEI LOCALI)

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento ispezionare i locali affittati salvo preavviso alla parte conduttrice.

ART. 8 (RICONSEGNA DEI LOCALI)

La parte conduttrice che, per qualsiasi motivo, ritardasse la consegna dell'immobile, dopo la scadenza del contratto, sarà tenuta, al pagamento dei canoni pattuiti, maggiorati di una percentuale pari al tasso di interesse legale vigente al momento della richiesta, per il periodo di occupazione senza titolo fino al rilascio dell'immobile. E' comunque fatta salva la richiesta del maggiore danno.

ART. 9 (PRELAZIONE)

Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, mentre concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART. 10 (REGISTRAZIONE)

Alla registrazione fiscale del presente contratto ed al versamento dell'imposta annuale di registro, nella misura e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi, provvederà il locatore richiedendo il rimborso del **50%** (cinquanta per cento) al conduttore. Sono invece a totale carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze.

ART. 11 (CAUZIONE)

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore autorizza il locatore a trattenere la somma di

€ _____ (_____) pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali.

L'eventuale somma – qualora questa risulti da clausola aggiuntiva – depositata a cauzione dal conduttore a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contenute nel presente contratto, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali, purché questi risultino in buono stato. L'ammontare del costo di riparazione d'eventuali danni sarà defalcato dalla somma della cauzione, fatto salvo il risarcimento di maggiori danni in caso d'insufficienza della medesima. Questo deposito a richiesta di una delle parti, potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione.

ART. 12 (DISCIPLINA)

Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle norme di legge in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo.

ART. 13 (FORO COMPETENTE)

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, il Foro competente è da intendersi quello di Cremona.

La richiesta d'intervento non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

ART.14 (VARIE)

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

Letto, approvato e sottoscritto

Cremona, li

PER IL CONDUTTORE

(_____)

PER IL LOCATORE

(_____)

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti, di comune accordo, previa lettura dichiarano di comprendere e approvare le norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. 2 (durata), 3 (canone), 6 (stato dei locali), 7 (ispezione dei locali), 8 (riconsegna dei locali), 10 (registrazione), 11 (cauzione), 13 (foro competente) e 14 (varie).

PER IL CONDUTTORE

(_____)

PER IL LOCATORE

(_____)
