

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

**Ai sensi dell'art. 27 e seguenti della legge 27 luglio 1978 n° 392**

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, Piazza Stradivari n° 5, qui rappresentata nella persona di \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 33 del vigente Statuto camerale, di seguito denominata locatore,

E

l'impresa \_\_\_\_\_, CF. e P.I. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, qui rappresentata nella persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, di seguito denominata conduttore,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**ART. 1 (OGGETTO)**

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare ad uso commerciale (negoziò), sita in **Cremona, Via Baldesio n° 4, piano terra** (meglio individuata nella planimetria allegata), classe energetica F – EPh 59,29 kWh/m3a, superficie calpestabile mq. 53 e relative pertinenze e quote di parti comuni. 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.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n° 19036-002315-13 del 12.12.2013, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, D.L. 11.07.1992, n° 333, convertito dalla Legge 08.08.1992, n° 359:

- codice fiscale del locatore: 80000730194;

- estremi catastali identificativi del negozio: foglio 85 – mappale 623 – subalterno 24 – categoria C1 –  
rendita € 5.687,43 (cinquemilaseicentottantasette/43);

ART. 2 (DURATA)

La locazione avrà durata di **anni 6 (sei)** e cioè dal    .   .**2023** al    .   .**2029** 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 può recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, dando preavviso di almeno **6 (sei) mesi** mediante raccomandata A.R..

ART. 3 (CANONE)

Il canone annuo di locazione è convenuto in € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_/00) 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.

La parte conduttrice dovrà versare il canone di locazione in **12 (dodici)** rate mensili eguali anticipate di € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_/00) ciascuna 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.

L'imposta di bollo per l'emissione delle fatture è a carico del conduttore.

I pagamenti dovranno essere effettuati obbligatoriamente tramite il Sistema PagoPA attraverso i Prestatori di Servizi di Pagamento (PSP) aderenti (Agenzie delle Banche, sportelli ATM abilitati delle Banche, l'home Banking delle banche "riconoscibili dai loghi CBILL o pagoPA", Uffici Postali, punti vendita SISAL, Lottomatica e Banca 5), indicando l'Identificativo Univoco Versamento (IUV). Tale codice Identificativo sarà contenuto in un Avviso di Pagamento che sarà inviato mensilmente tramite posta elettronica dall'Ufficio Provveditorato della Camera di Commercio I.A.A. di Cremona.

ART. 4 (DEPOSITO CAUZIONALE)

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa al locatore la somma di € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) corrispondente a **3** (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 di eventuali danni sarà defalcato dalla somma della cauzione, fatto salvo il risarcimento di maggiori danni in caso d'insufficienza della medesima.

ART.5 (ONERI ACCESSORI)

Per gli oneri accessori si fa riferimento alla "Tabella degli oneri accessori" allegato G al Decreto 30.12.2002 emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2 della Legge 431/98.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento, dallo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, del telefono e della rete internet nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire entro **60** (sessanta) giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ART. 6 (PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone e degli oneri accessori, nonché di quant'altro dovuto, costituisce in mora il conduttore.

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. 7 (DESTINAZIONE D'USO)

L'immobile è destinato esclusivamente ad uso commerciale (negozi); è vietato al conduttore mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso. È, altresì, vietata la sublocazione, sia totale che parziale, anche se gratuita. La violazione del presente patto produce l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c..

ART. 8 (STATO DEI LOCALI)

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso e il deterioramento dovuti a vetustà e al normale uso della stessa, pena il risarcimento del danno.

Il conduttore si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

È vietato al conduttore sovraccaricare i solai, occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere, antenne radio o TV e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli (eccetto impianti allo stato già esistenti). È fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV oltre a quanto già autorizzato. Il locatore è obbligato a fornire e a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico, acqua e gas) e a provvedere alla riparazione e manutenzione degli stessi fatte salve le piccole riparazioni previste dal seguente art. 9 (riparazioni).

Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare e sostare con veicoli di qualsiasi tipo negli spazi di proprietà camerale. È garantito, altresì, al conduttore accedere alle parti comuni dell'edificio.

ART.9 (RIPARAZIONI)

Il locatore, durante la locazione, ai sensi dell'art. 1576 del c.c., deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore che, ai sensi dell'art. 1609 del c.c., sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito. In particolare la riparazione e la manutenzione delle saracinesche e la sostituzione delle relative molle sono a carico del conduttore.

Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. e dell'art. 9 della Legge 392/78 che sono a carico del conduttore, dovranno essere eseguite tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso d'inadempienza, e integrale rimborso da parte del conduttore delle spese entro **20 (venti) giorni** dalla richiesta.

Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a **20 (venti) giorni**, ma fino alla durata massima di **30 (trenta) giorni**, oltre la quale troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 1584 codice civile.

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.

La parte locatrice, nel caso in cui la parte conduttrice non abbia provveduto ad eseguire le opere di sua spettanza, 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. 4 del presente contratto. Quando l'immobile 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 inadempimento 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.

#### ART.10 (MODIFICHE E DANNI)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

I miglioramenti e le addizioni eseguite dal conduttore, 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 del locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui sono stati consegnati, salvo quanto già espresso in precedenza a riguardo dei lavori autorizzati di cui all'art. 8 del presente contratto.

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 esonera espressamente il locatore per eventuali danni diretti o indiretti che possano derivargli per interruzioni incolpevoli dei servizi.

È 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 codice civile.

#### ART. 11 (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. È comunque fatta salva la richiesta del maggiore danno.

ART. 12 (ISPEZIONE DEI LOCALI)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o ai suoi incaricati ove vi sia motivata ragione di servizio e per lavori e/o interventi manutentivi.

ART. 13 (SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE)

Alla registrazione fiscale del presente contratto, delle eventuali proroghe 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 le spese, le imposte e le tasse gravanti sul contratto e le quietanze delle fatture.

ART. 14 (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.15 (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 e del Regolamento europeo 2016/679 sulla protezione dei dati personali).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile e dalle norme vigenti in materia di locazione degli immobili ad uso diverso dell'abitazione.

Cremona, li \_\_. \_\_. 2023

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), 4 (deposito cauzionale), 5 (oneri accessori), 6 (pagamento, risoluzione e prelazione), 7 (destinazione d'uso), 8 (stato dei locali), 9 (riparazioni) 10 (modifiche e danni), 11 (riconsegna dei locali), 12 (ispezione dei locali), 13 (spese di bollo e di registrazione), 14 (foro competente) e 15 (varie).

PER IL CONDUTTORE

PER IL LOCATORE

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_