

Fondazione Centro di
Musicologia Walter Stauffer
Palazzo Raimondi
Corso Garibaldi, 178
26100, Cremona, Italia

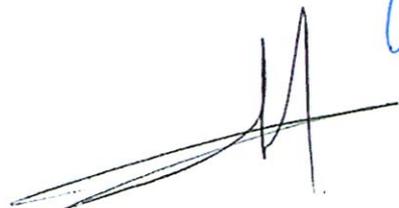
www.stauffer.org
+ 39 0372 410322

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata la Fondazione Centro di Musicologia Walter Stauffer, con sede in Cremona, Corso Garibaldi 178, C.F. 00319130191, in persona del suo legale rappresentante dott. Alessandro Carlo Tantardini, denominato "locatore", concede in affitto a Centro Padane Srl, con sede in Cremona, via Colletta 1, C.F. e Partita Iva IT 01685510198, in persona del suo Direttore Generale e Procuratore Speciale Ing. Roberto Salvadori (come da atto in data 30/11/2019 n.15149 di rep. Dott. Marco Gianluppi Notaio in Cremona, registrato a Cremona il 30/11/2018), nato a Cremona il 23/04/1962 C.F. SLVRRRT62D23D150P, denominato "conduttore", che accetta, il fabbricato in Cremona, Via Dante 121, al primo piano con seminterrato e costituito da ingresso, 11 locali uso ufficio, 3 disimpegni, 4 bagni e 2 terrazze il tutto così censito agli atti del N.C.E.U.: foglio 80, part. 66, sub. 501, cat. B/4, cl. 2, rendita catastale 1.648,93, di complessivi m³ 2.456.

1 - Destinazione ed uso dell'immobile locato. Il conduttore si assume l'obbligo di garantire nell'utilizzo dell'immobile l'osservanza di tutte le norme di sicurezza relative a sovraccarichi, pericoli di incendio, allagamenti, eccetera. Il locatore provvederà a consegnare tutta la documentazione relativa alla conformità degli impianti. Detto, complesso immobiliare, sarà destinato esclusivamente ad uso ufficio del conduttore.

2 - Durata e rinnovazione del contratto. La locazione avrà la durata di anni sei e cioè dall'01/03/2024 al 28/02/2030. L'inizio dell'attività lavorativa di Centro Padane Srl presso i nuovi locali, oggetto del presente contratto di locazione, avverrà il 02/05/2024. La presente locazione, da considerarsi a





tempo determinato, cesserà senza necessità di disdetta, e non si rinnoverà tacitamente.

3 - **Recesso dal contratto.** Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto solo per giusta causa con avviso dato al locatore, preferibilmente con comunicazione a mezzo PEC, da trasmettere all'indirizzo fondazionestauffer@raccomandata-ar.com oppure con lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima dell'esercizio del recesso.

4 - **Stato locativo.** L'immobile viene consegnato e locato in regola con le norme edilizie ed urbanistiche. Il locatore dichiara che l'impianto elettrico e termoidraulico sono a norma delle leggi vigenti; ogni e qualsiasi onere per l'adeguamento a norme successive alla firma del presente contratto saranno, invece, a carico del conduttore. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in ottimo stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti, dichiara altresì di aver fatto esaminare da tecnici di sua fiducia i locali affittati ai fini delle disposizioni di legge in materia di sicurezza. Il conduttore esonera, quindi, il locatore ad ogni effetto nel modo più ampio dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 e.e..

5 - **Determinazione del canone.** Il canone annuo viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito in euro 32.000,00 (euro trentaduemila/00) e dovrà essere pagato in quattro rate trimestrali di euro 8.000,00 (euro ottomila/00) in via anticipata al locatore entro il giorno cinque del primo mese del trimestre di riferimento. Solamente nell'anno 2024, i pagamenti verranno effettuati come segue: entro il 05/03/2024 euro



2.666,67 per il canone relativo al solo mese di marzo 2024; entro il 05/04/2024 euro 8.000,00, per il canone relativo al trimestre aprile-giugno 2024; entro il 05/07/2024 euro 8.000,00, per il canone relativo al trimestre luglio-settembre 2024; entro il 05/10/2024 euro 8.000,00, per il canone relativo al trimestre ottobre-dicembre 2024. Il pagamento del canone non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta. Qualsiasi versamento eseguito dal conduttore, indipendentemente da una espressa imputazione, è imputato prima agli interessi ed a tutte le spese ed oneri sostenuti dal locatore in forza del presente contratto e, infine, ai canoni mensili scaduti e non pagati, a cominciare da quelli più vecchi. Le parti convengono che il canone sarà assoggettato, ogni anno, ad aggiornamento, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente e constatato nel mese di settembre anche senza preventiva richiesta del locatore, dovendosi considerare tale richiesta accettata sin d'ora con il presente contratto.

6 – Impianti. La parte conduttrice si impegna a mantenere l'impianto termoidraulico ed elettrico in condizioni di piena efficienza provvedendo a propria cura e spese ad eseguire le opere di ordinaria manutenzione e al controllo annuale con certificazione nonché a chiedere alla ditta installatrice, durante il periodo di validità della garanzia per eventuali adeguamenti e migliorie tutti gli interventi necessari previsti dalla garanzia stessa. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni



diretti o indiretti che dovessero derivare a persone o cose per omissione e/o incuria del conduttore medesimo nella manutenzione ordinaria e/o nell'uso dei suddetti impianti. Ogni rapporto anche di tipo economico con le società erogatrici di acqua, luce e gas naturale faranno carico esclusivamente al conduttore.

7 - **Oneri accessori.** Eventuali tributi locali dovuti per occupazione di spazi e/o aree pubbliche afferenti all'unità immobiliare in conduzione che dovessero essere addebitati al locatore, saranno ad intero carico del conduttore, che si impegna a rifondere al locatore il relativo importo dietro, presentazione di idoneo documento giustificativo. Sarà a carico del conduttore il 50% del premio annuo di assicurazione "globale fabbricati" pagato dal locatore.

8 - **Morosità e risoluzione del contratto.** Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone per almeno due trimestri costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il mancato puntuale pagamento sia del canone, sia degli oneri accessori dà luogo all'automatica messa in mora del conduttore al fine del decorso degli interessi, senza necessità di diffida; per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone o degli oneri sarà applicato un rateo di mora pari al 6% su tale somma. È causa di risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 e.e. la mutata destinazione dell'uso dei locali, ovvero la sublocazione o cessione anche parziale del contratto, sia a titolo oneroso che gratuito,



con o senza mobili, in tutto od in parte dell'ente locato, senza il consenso scritto del locatore salvo il risarcimento alla parte locatrice del danno subito e senza pregiudizio del privilegio di cui all'art. 2764 e.e.. La sublocazione non è mai consentita. L'eventuale permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del contratto è considerata occupazione senza titolo, anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo, e legittima l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione, da determinarsi come in appresso, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei maggiori danni sofferti, compresi quelli derivanti dal periodo di forzata affittanza. Per patto espresso inoltre il locatore avrà la facoltà di chiedere, a titolo di risarcimento del danno per ritardata riconsegna dei locali, una somma mensile pari all'ultimo canone di locazione aumentato del 20% con decorrenza dal momento della richiesta, salvo accordi presi tra le Parti per iscritto. Qualora la parte conduttrice recedesse dal presente contratto prima della scadenza indicata, dovrà rimborsare alla parte locatrice l'ammontare dell'imposta di registro dal medesimo versata ai sensi dell'art. 36 DPR 131 del 26/04/86 (T.U. Imposta Registro), per il periodo non goduto nonché la tassa fissa per il recesso anticipato come previsti dalla citata Legge, ai fini dell'indennità in caso di cessata locazione. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34 e 35 della Legge 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che quantunque comporti contatti diretti con il pubblico, non rientra per la sua specificità in nessuno dei casi previsti dalla già menzionata Legge, ai fini



dell'indennità in caso di cessata locazione.

9 - **Miglioramenti, addizioni.** Il conduttore, dato atto del buono stato di manutenzione dei locali e degli impianti tutti, si impegna a non apportare alcuna modifica, miglioramento e addizione agli stessi senza il necessario preventivo consenso scritto del locatore. A seguito di consenso da parte del Locatore, le Parti concorderanno sulla modalità ed economie rispetto a queste migliorie. Qualora l'esecuzione di determinate opere sia condizionata al rilascio di specifici provvedimenti amministrativi, il locatore si farà carico degli adempimenti strettamente collegati alla sua qualità di proprietario dell'immobile. Ogni conseguente onere sarà però ad esclusivo carico del conduttore. Il locatore avrà la facoltà, in ogni caso, di pretendere il ripristino dei locali, eventualmente modificati, a spese del conduttore, salva la sua insindacabile facoltà di acquisire le migliorie e addizioni a proprio favore al termine della locazione, senza che il conduttore possa pretendere compenso alcuno.

10 - **Riparazioni, manutenzioni.** Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 e.e., in cui si devono intendere ricompresi tutti gli impianti, sia elettrici, che idraulici, nonché gli infissi interni ed esterni e pulizia grondaie e terrazze, di pertinenza dell'immobile locato, sono a carico esclusivo del conduttore.

11 - **Visite ai locali.** Il locatore, previo appuntamento ed in orari convenuti, può ispezionare o fare ispezionare i locali affittati e il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché a suoi incaricati in caso di motivata richiesta. Nel caso in cui il locatore intendesse



vendere la cosa locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare previo appuntamento. In caso di vendita il conduttore ha il diritto di prelazione ai sensi dell'art.28 della legge 392/1978.

12 - Responsabilità. Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli da fatto colposo od omissione anche da parte di terzi, dei dipendenti del locatore o di terzi in genere. Tale esonero si estende anche ai furti effettuati nell'immobile locato.

13 - Riconsegna dell'immobile. Al termine della locazione l'unità locata deve essere riconsegnata alla persona delegata dal locatore nel primitivo stato, salvo il deperimento d'uso. Il Conduttore al suo ingresso provvederà alla tinteggiatura dei locali a proprie spese, per cui non sarà tenuto alla ritinteggiatura al termine della locazione. In caso di consegna irregolare, o di deperimento non giustificato da un normale uso, il conduttore è ritenuto responsabile dei danni.

14 - Deposito Cauzionale. A garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore si impegna a versare con bonifico bancario deposito cauzionale pari ad euro 8.000,00 (tre mensilità). Detto deposito sarà regolato dalle disposizioni vigenti di legge e restituito entro 30 giorni dalla verifica dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali.

15 - Elezione del domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge il domicilio nell'immobile locato, anche per la notifica degli atti di carattere giudiziario; ove egli non occupi più i locali a lui locati



o da lui detenuti, il domicilio sarà presso l'ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

16 - Spese di contratto. Le spese per la stesura, la registrazione del presente contratto, nonché delle sue innovazioni o proroghe, sono ripartite in parti uguali tra locatore e conduttore, il quale ultimo deve rimborsarle a semplice richiesta del locatore, che si assume l'onere della registrazione; le spese di bollo, di esazione e di quietanza, invece, sono a carico del conduttore, come pure sono a suo carico le tasse dei rifiuti e dei passi carrai.

17 - Autorizzazione e comunicazione dati. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 675/96).

18 - Richiamo a disposizioni di legge. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, la vigente normativa in materia di locazioni di immobili urbani ad uso ufficio, nonché, in quanto compatibili con tali disposizioni, gli usi locali.

19 - Risoluzione "Ipso Iure". In caso di inadempienza anche ad una sola delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà "ipso iure" con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno, oltre alla rivalsa per le spese. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito od il non rispetto totale o parziale delle clausole indicate nel contratto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.



20 - Modificazioni al contratto. Qualsiasi modificazione al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti, deve essere formulata - pena la sua efficacia - in atto scritto. Le parti dichiarano di aver preso visione della presente scrittura che accettano integralmente sottoscrivendola qui di seguito.

Agli effetti dell'art. 1341 C.C. i sottoscritti dichiarano di aver letto e di approvare tutti gli articoli della presente scrittura ed in particolare le seguenti pattuizioni ai punti: 1 (destinazione ed uso dell'immobile locato) - 2 (durata e rinnovazione del contratto) - 4 (stato locativo) - 5 (canone) - 7 (oneri accessori) - 8 (morosità e risoluzione) - 9 (miglioramenti e nuove opere) - 10 (riparazioni e manutenzioni) - 12 (responsabilità) - 16 (spese di contratto) - 19 (risoluzione "ipso iure").

Fondazione Centro di Musicologia Walter Stauffer

Il Presidente, dott. Alessandro Carlo Tanzardini

 **Fondazione
Stauffer
Cremona**

Corso Garibaldi, 178 - 26100 CREMONA

Centro Padane s.r.l.

Il Direttore Generale, ing. Roberto Salvadori

CENTRO PADANE s.r.l.
Sede sociale: Via Colletta, 1
26100 CREMONA
C. F. e P. IVA 01685510198

Cremona, 29/02/2024

