

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Tra l'Agenzia di Tutela della Salute della Val Padana con sede in Mantova in Via dei Toscani n. 1, CF/P.Iva 02481970206, in persona del Direttore Generale e Legale Rappresentante protempore Dott. Salvatore Mannino, nato a Catania il 04/03/1959 elettivamente domiciliato per la sua carica a Mantova in Via dei Toscani n. 1, di seguito **locatore**

E

la ditta Olympia S.r.l. con sede a Casalpusterlengo (LO) in Via Crema n.6 bis, iscritta alla C.C.I.A.A. di Lodi al numero, P. IVA 04956420964, rappresentata in quest'atto dal Sig. Biancardi Matteo, nato a Milano il 15/04/1974 e domiciliato a Maccastorna (LO) in Via Roma n. 2 in qualità di Legale rappresentante, di seguito **conduttore**;

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1 -

Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta, l'immobile di proprietà sito a Cremona in Via S. Sebastiano n. 14 destinato ad uso Bar/Tavola calda, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cremona: foglio 51, mappale 146, mq 380 di superficie lorda e le aree pertinenziali, meglio individuate nella planimetria in copia allegata;

#### Art. 2 -

Il contratto avrà durata di anni sei (6) con decorrenza dal 01/07/2019 e scadenza al 30/06/2025. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto, lo stesso si rinnoverà automaticamente per ulteriori sei anni, salvo gravi inadempienze del conduttore e disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicata a mezzo lettera raccomandata R/R.

#### Art. 3 -

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 2.160,00 (duemilacentosessanta/00) da pagarsi in un'unica soluzione anticipata il 1 luglio di ogni anno. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre il termine sopra indicato e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Per il primo anno il canone non sarà dovuto a compensazione delle opere di tinteggiatura eseguite direttamente dal conduttore.

Le spese di acqua, energia elettrica e riscaldamento saranno riaddebitate con cadenza trimestrale posticipata per un importo forfettario di € 3.000,00 da conguagliare annualmente in base agli effettivi consumi rilevati da sottocontatori dedicati.

Le suddette spese dovranno essere pagate entro 60 giorni data ricevimento della relativa fattura/nota di debito.

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

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

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

I locali vengono concessi per il solo uso di bar/tavola calda con divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai sensi dell'art. 80 della Legge n. 392/78 qualora il conduttore adibisca l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, il locatore potrà chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del mutamento della destinazione d'uso.

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

È onere del conduttore effettuare a proprie cure e spese, ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 1609 del codice civile. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario il costo delle utenze telefoniche e/o dell'attivazione di una nuova utenza o voltura di quella esistente, le spese per la raccolta e il trasporto dei rifiuti, il costo della pulizia e sanificazione dei locali, la disinfestazione e derattizzazione delle aree esterne. Il conduttore avrà l'obbligo di rimborsare all'ATS le spese sostenute per energia elettrica, acqua potabile, calcolate in proporzione alla superficie dell'immobile.

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

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttore entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

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

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa, si precisa che la motivazione dovrà essere esplicitamente addotta dal conduttore per iscritto al locatore.

#### **Art. 9 -**

All'atto della stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà presentare idonea polizza assicurativa, per la copertura dei seguenti rischi:

Polizza di responsabilità civile:

R.C.T. massimale unico non inferiore a € 4.000.000,00.=

R.C.O. massimale unico non inferiore a € 4.000.000,00.=

**Art. 10 -**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di euro 540,00, pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore alla scadenza del contratto.

**Art. 11 -**

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il conduttore s'impegna a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso in orari concordati con il conduttore.

**Art. 12 -**

Le spese relative alla registrazione del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

**Art. 13 -**

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Cremona.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata del contratto; 4) Aggiornamento del canone di locazione; 6) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data \_\_\_\_\_

Il locatore

Il conduttore