

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DELLA PROVINCIA DI CREMONA con sede in Cremona – Via delle Vigne n. 184, C.F. 80001850199 in persona del legale rappresentante Sig. Nicola Giancamillo Bonioli nato a Cremona il 01.03.1974 cod. fisc. BNLNLG74C01D150X, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, Carta di identità n. CA19765FA rilasciata in data 13.09.2019 dal Comune di Gadesco Pieve Delmona, in corso di validità fino al 01/03/2030 di seguito: **LOCATORE**.

e

l'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CREMONA in persona del Presidente, legale rappresentante, Sig. Giuseppe Cabini, nato a Crema il 08/07/1966 cod. fisc. CBNGPP66L08D142C, residente in Via Cabini n. 47 26010 Offanengo (Cr), Carta di identità n. CA91255FE rilasciata in data 01/10/2019 dal Comune di Offanengo, in corso di validità fino al 30/11/2025 di seguito: **CONDUTTORE**.

Si conviene quanto segue.

- Il contratto di locazione deve rispettare i seguenti punti:
  1. **Oggetto** – Il LOCATORE concede in locazione porzione, posta al piano 2°, dell'unità immobiliare, in Cremona – Via delle Vigne 184 attualmente identificata al catasto urbano di Cremona al foglio 18, particella 421, sub. 506, cat. A/10, classe 2, vani 19, rendita catastale 2.158,79. Le Parti danno atto che la porzione oggetto del presente contratto, facente parte di un più ampio fabbricato, è individuata nell'allegata planimetria con evidenziazione delle parti concesse in locazione, e nello specifico trattasi di porzione del piano 2° del subalterno 506, composto da 2 vani uso uffici, antibagno, bagno e disimpegno, per complessivi 82 mq. Il CONDUTTORE prende atto e accetta la relativa situazione, senza che ciò pregiudichi la validità ed efficacia del presente contratto, avendo già visionato i locali
  2. **Destinazione d'uso** – La porzione è concessa in locazione per uso uffici-direzionale (sede dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cremona). Il CONDUTTORE dichiara di aver preso visione dei locali e di ritenerli idonei alla destinazione che avranno in base alla normativa vigente.
  3. **Accessi, parti comuni, partecipazione alle spese, coperture assicurative** –
    - 3.1 Il CONDUTTORE accede ai locali da Via delle Vigne 184-26100 Cremona
    - 3.2 La porzione concessa in locazione fa parte dell'edificio, di proprietà del LOCATORE, che comprende altre porzioni per uso uffici.
    - 3.3 Al CONDUTTORE saranno addebitate le spese accessorie per:
      - 3.3.1 Utilizzo parti comuni (es: pulizia locali, pulizia spazi esterni, videosorveglianza e vigilanza, ecc.)
      - 3.3.2 Utilizzo ascensore
      - 3.3.3 Utilizzo spazi concessi in locazione (es: pulizia locali, ecc.)
      - 3.3.4 Beneficio riscaldamento e condizionamento
      - 3.3.5 Beneficio manutenzione e pulizia scale
      - 3.3.6 Beneficio Copertura assicurativa palazzinaper cui si rimanda al punto 8.2 (Spese accessorie)
    - 3.4 In funzione di quanto pattuito al precedente punto 3.3 al CONDUTTORE saranno addebitate le spese per l'ordinaria manutenzione dei locali, per i servizi di erogazione (energia, gas, acqua, acqua per servizio antincendio, ecc.).
    - 3.5 Le spese per la straordinaria manutenzione dell'immobile così come definite dall'Art. 1005 del Codice civile saranno a carico del LOCATORE.

- 3.6 Il CONDUTTORE non potrà effettuare alcun intervento che modifichi la struttura dei luoghi, gli impianti e l'aspetto esteriore dell'immobile senza il consenso espresso per iscritto dal LOCATORE e comunque con l'obbligo, al termine della locazione di riportare la situazione in pristino salvo diverso accordo fra le parti. Il Locatore concede la possibilità di apporre la targa e personalizzare il citofono all'ingresso. In merito all'esposizione dell'insegna dell'Ordine, fermo restando il divieto di apportare alcuna modifica alla facciata del fabbricato (lato frontale), si rimanda alla sottoscrizione di apposito accordo tra le parti comprensivo di render allegato.
- 3.7 È fatto carico al CONDUTTORE l'obbligo di stipulare a propria cura e spese idonea polizza assicurativa con primaria compagnia per:
- responsabilità civile verso terzi, estesa all'uso dei locali oggetto del contratto sia all'interno che all'esterno di essi;
  - rischio locativo ai sensi degli artt. 1588 e seguenti del Codice civile;
  - protezione del contenuto presente nell'immobile (beni mobili, arredi, effetti personali).

La polizza dovrà prevedere massimali adeguati e garantire la copertura per tutte le attività legate all'uso dell'immobile. Il CONDUTTORE si impegna a mantenere la polizza attiva per l'intera durata del contratto e a consegnare al LOCATORE, su richiesta, copia della polizza e delle quietanze di pagamento dei premi. In caso di omissione o cessazione della copertura, il LOCATORE avrà facoltà di dichiarare risolto il contratto ex art. 1456 c.c.

- Divieto di sublocazione e diritto di ispezione** – è fatto divieto al CONDUTTORE di sublocare in tutto o in parte a terzi la porzione di immobile concessa in locazione senza l'espresso consenso del LOCATORE. Il LOCATORE potrà in ogni momento ispezionare i locali e valutarne lo stato di conservazione, previa comunicazione di accesso con congruo preavviso e in presenza di persona delegata dal conduttore.
- Dichiarazione di conformità** – il LOCATORE dichiara che l'immobile è in regola con i certificati attestanti la conformità dell'impianto elettrico, degli impianti idraulici ed è dotato del certificato di abitabilità nonché dell'attestato di prestazione energetica
- Decorrenza e durata** – La locazione decorrerà dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2031, avrà la durata di anni sei, con rinnovo automatico per ulteriore periodo salvo disdetta come disciplinato dalla legge 392/78.
- Proroga** – Alla scadenza del periodo contrattuale di 6 anni e del conseguente rinnovo automatico per ulteriori 6 anni previsto dalla legge, il contratto si intenderà prorogato tacitamente per periodi successivi di anni 6 salvo disdetta scritta da comunicarsi da una delle parti all'altra con preavviso stabilito per legge di almeno 12 mesi, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec all'indirizzo cr00@infopec.cassaedile.it.
- 8.1 Canone** – Le Parti convengono che il canone di locazione per il primo sessennio contrattuale (anni 1–6) sarà corrisposto in misura variabile come segue:
  - per i primi due anni di locazione e per la precisione dal 01/01/2026 al 31/12/2027, il canone sarà di € 900,00 (novecento/00) mensili vale a dire pari ad € 10.800,00 annui;
  - a decorrere dal terzo anno e precisamente, dal 01/01/2028 e fino a naturale scadenza contrattuale (31/12/2031), il canone sarà di euro 1.025,00 mensili (milleventicinque/00) corrispondente ad € 12.300,00 annui.

Tale modifica viene espressamente accettata tra le parti.

A partire dal 01/01/2029 ed in base agli accordi che verranno pattuiti secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 9), il canone sarà aggiornato annualmente secondo le variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, nella misura del 75% dell'aumento rilevato.

Il canone annuo è da corrispondersi in 12 rate uguali, da versare anticipatamente entro e non oltre il giorno 15 (quindici) di ogni mese, a mezzo bonifico bancario alle coordinate bancarie fornite dal LOCATORE.

**8.2 Spese accessorie** - In aggiunta al canone, il CONDUTTORE si impegna a versare un importo mensile di euro 475,00 (quattrocentosettantacinque/00) a copertura delle spese accessorie e di gestione ordinaria, meglio specificate al punto 3.3 e 3.4 del presente contratto di locazione e calcolate sulla base dei consumi annui riproporzionati ai metri quadrati oggetto del presente contratto di locazione. La spese accessorie annua è corrisponderi in 12 rate uguali, da versare anticipatamente entro e non oltre il giorno 15 (quindici) di ogni mese, a mezzo bonifico bancario alle coordinate bancarie fornite dal LOCATORE.

**8.3 Arredi** - Gli arredi presenti negli spazi locati (armadiature fisse, mobili e scrivanie), sono concessi ad uso gratuito con obbligo di restituzione dei medesimi in caso di risoluzione contrattuale. Il tutto sarà documentato da report fotografico allegato al contratto e sottoscritto dalle parti.

**8.4 Utilizzo Sala del Consiglio** - Sarà richiesta una quota pari a euro 150,00 / giorno per l'utilizzo della Sala del Consiglio posta al primo piano dell'edificio sede degli Enti bilaterali per riunioni e/o videoconferenze, durante gli orari di apertura degli uffici dell'Ente, previa richiesta di autorizzazione da inoltrare a mezzo e-mail al LOCATORE. Tale importo concorrerà anche agli oneri sostenuti per l'energia (riscaldamento e climatizzazione), pulizie e utilizzo dispositivi presenti.

9. **Revisione della quota spese accessorie** - Le parti convengono fin da ora che la quota spese accessorie potrà essere modificata concordemente tra le parti, con riferimento all'oscillazione dei prezzi medi dell'energia.
10. **Risoluzione anticipata e recesso** - Come disciplinato dall'art. 27, comma 7, della L. 392/1978 per il conduttore, entrambe le parti indipendentemente dalle previsioni contrattuali possono recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione con preavviso di almeno sei mesi da recapitarsi a mezzo raccomandato A/R.
11. **Cauzione** - La somma pari a 3 (tre) mensilità del canone di affitto, dovrà essere corrisposta, entro il primo giorno di decorrenza del contratto, dal CONDUTTORE, a titolo di deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte. Il LOCATORE ne rilascerà quietanza e tale deposito non sarà produttivo di interessi legali e sarà restituito al termine del rapporto locativo, previa verifica dello stato dell'immobile e del regolare adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, ai sensi dell'art. 11 della legge del 27 luglio 1978, n. 392. Inoltre, il deposito cauzionale non potrà in alcun caso essere imputato in conto canoni, nemmeno nell'ultimo periodo di locazione. Il deposito cauzionale potrà essere trattenuto per il risarcimento di danni all'immobile e per la mancata restituzione del bene nello stato dovuto.
12. **Mancato pagamento canoni** - Il mancato pagamento di anche di una sola mensilità del canone di locazione, o di qualsiasi altra somma dovuta a qualunque titolo ai sensi del presente contratto, costituisce inadempimento rilevante ai sensi dell'art. 1454 del Codice civile. In tal caso, il LOCATORE potrà diffidare il CONDUTTORE ad adempiere entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni dalla ricezione della comunicazione. Decorso inutilmente tale termine, il contratto potrà essere risolto di diritto, con diritto del LOCATORE al rilascio dell'immobile e al risarcimento dell'eventuale maggior danno. Sulle somme non pagate saranno dovuti interessi nella misura legale.
13. **Elezione di domicilio e foro competente** - ai fini del presente contratto il CONDUTTORE elegge domicilio nei locali oggetto del contratto e il LOCATORE presso la propria sede legale. Il foro competente sarà quello di Cremona.
14. **Privacy** - Ai sensi e per gli effetti degli articoli 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), le Parti dichiarano di essere informate che i dati personali forniti o acquisiti in occasione della stipula e dell'esecuzione del presente contratto saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gestione del rapporto contrattuale e per gli adempimenti di legge, ivi compresi quelli contabili e fiscali.

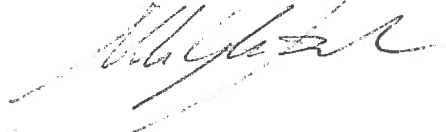
Titolare del trattamento è LOCATORE, al quale l'Interessato potrà rivolgersi per esercitare i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti del GDPR, tra cui accesso, rettifica, cancellazione, limitazione del trattamento, opposizione e portabilità dei dati.

I dati non saranno comunicati a terzi, se non nei limiti e con le modalità necessarie all'esecuzione del contratto e agli obblighi di legge. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della conclusione del presente contratto. Con la sottoscrizione del contratto, le Parti danno atto di aver ricevuto idonea informativa ai sensi del GDPR e prestano, ove richiesto, il proprio consenso al trattamento.

15. **Rinvio** – per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando alle disposizioni del Codice civile e alle leggi vigenti.

**IL LOCATORE**

Geom. Nicola Giancamillo Bonioli



**IL CONDUTTORE**

Arch. Giuseppe Cabini



Allegati:

1. planimetria uffici Piano 2°
2. report fotografico contenuti immobile
3. attestato di prestazione energetica

Cremona, 15 DIC. 2025