

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, a valere ad ogni effetto di legge tra:

- Consultnet srls, con sede a Bologna (Bo), Via dell'Elettricista nr.° 2/3, C.F. e P.I.V.A. 03574481200, rappresentata dal Dott. Raffaele Landuzzi, nato a Bologna (Bo) il 11/04/1973, C.F. LND RFL 73D11 A944X, di seguito denominata sublocatrice,
- Ordine Interprovinciale dei Chimici della provincia di Bologna, con sede a Bologna (Bo) in Via Azzurra n.20, C.F. 80153160371, rappresentata dal Legale rappresentante protempore Mortera Gabriella, di seguito denominata subconduttrice,

Premesso

- i) che la parte Sublocatrice ha stipulato con decorrenza 01/11/2016 con la Società TICHEBOX S.r.l. avente sede in Bologna, Via Elettricista nr.°4, C.F./P.IVA 02253840165, in persona del suo legale rappresentante, Sig. Pietro Camosci, nato a Bologna il 25/06/1947, C.F. CMSPTR47H25A944B, domiciliato per la carica presso la sede e con i poteri di stipulare l'atto, un regolare contratto di locazione ad uso commerciale avente per oggetto l'unità immobiliare come sottodescritta sita in Bologna in Via dell'Elettricista n. 2/3, di cui se ne allega copia sotto la lettera A);
- ii) che la Società Tichebox srl ha la proprietà giuridica dell'immobile ad uso diverso di abitazione, in

particolare uffici, sito in Comune di Bologna (BO) - Via Dell'Elettricista nr.° 2/3 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 131, particella 53, sub. 185, (piano interrato-terra e primo) oltre a giardino privato e nr.° 13 posti auto scoperti e nr.°9 posti moto, così come risulta dalla planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera B);

- iii) che l'immobile sopradescritto rientra in "classe A" per quanto riguardante la certificazione energetica, con protocollo nr.° 01396-49692-2009 rilasciato in data 01/12/2009 e validità sino al 01/12/2019; *cefire.*
- iv) che il contratto di locazione citato in premesso, prevede la facoltà al locatario, Società Consultnet srls, di nuovamente locare l'immobile di cui sopra;
- v) che la società Tichebox srl ha autorizzato a sublocare l'immobile per iscritto;
- vi) che la società Tichebox srl garantisce la presenza del "manuale dell'immobile" e di tutte le certificazioni di sicurezza e di utilizzo dell'immobile stesso per l'uso a cui è concesso in locazione;
- vii) che la Consultnet srls in virtù dell'autorizzazione alla sublocazione da parte della Società Tichebox srl è disponibile a concedere in sublocazione all'Ordine Interprovinciale dei Chimici della provincia di Bologna una porzione dell'immobile, come meglio indicata nella planimetria allegata alla lettera C) ed evidenziata con

il colore giallo, di Via Dell'Elettricista nr.° 2/3
Bologna con utilizzo in comune dei posti auto/moto e le
parti in comune evidenziate con il colore viola,

CIO' PREMESSO

1) Le premesse tutte e gli allegati costituiscono parte integrante, sostanziale e inscindibile del presente contratto;

2) OGGETTO

La Società Consultnet Srls concede in sublocazione al all'Ordine Interprovinciale dei Chimici della provincia di Bologna, che accetta una porzione dell'immobile ad uso ufficio sito in Comune di Bologna (BO) - Via Dell'Elettricista nr.° 2/3 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al fg. 131, mapp. 53, sub 185, e delle relative parti comuni, così come risulta dalla planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera C) di cui alle premesse. In caso di utilizzo dell'Open space centrale, il sublocatore si impegna a liquidarne l'utilizzo previa preventivazione da parte della parte sublocatrice;

3) UTILIZZO

La porzione immobiliare è concessa in locazione esclusivamente per uso diverso da abitazione, in particolare ufficio con esclusione di qualsiasi attività che comporti contatti con il pubblico dei consumatori. Ogni diversa destinazione, pure parziale o temporanea, è tassativamente vietata. In particolare è vietata ogni possibile destinazione dell'immobile ad uso comunque contrario al buoncostume o in ogni modo atto a

provocare direttamente o indirettamente un deprezzamento dell'immobile;

4) DURATA

Le Parti convengono che la sublocazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal **01.11.2016** e termine il **31.10.2022** e comunque per la stessa durata prevista dal contratto di locazione citato in premessa. Il contratto sarà automaticamente rinnovato per analogo periodo ove dall'una o dall'altra parte non venga comunicata disdetta tramite lettera racc.ta r.r. da inviarsi per Parte sublocatrice almeno dodici (12) mesi prima della scadenza, e per il subconduttore almeno sei (6) mesi prima della scadenza;

5) RECESSO

E' data facoltà al subconduttore di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7 L. 392/78, con preavviso da comunicarsi al sublocatore a mezzo raccomandata a.r. almeno dodici 12 (dodici) mesi prima rispetto alla data in cui il recesso avrà esecuzione. Tale facoltà potrà essere esercitata solamente decorsi 24 ventiquattro mesi dall'inizio della locazione. Ne deriva pertanto che l'eventuale comunicazione di recesso anticipato non potrà essere spedita dal subconduttore al sublocatore prima della data del 01 novembre 2018 e il recesso non potrà avere efficacia prima del 01 novembre 2019. Tale facoltà, essendo stata concessa anche alla parte sublocatrice nel contratto principale con la proprietà, potrà quindi essere esercitata anche da quest'ultima

previa comunicazione scritta alla subconduttrice nei termini di cui al presente e costituirà risoluzione anticipata del presente contratto;

6) CANONE

Il canone della sublocazione viene sin d'ora stabilito in rate mensili anticipate di 431,27 euro (quattrocentotrentun/27) oltre iva di legge, per complessivi annui 5.175,28 euro (cinquemilacentosettantacinque/28) oltre iva di legge. Il suddetto canone di locazione dovrà corrispondersi tramite bonifico bancario sul C/C indicato dal sublocatore alla parte subconduttrice, con valuta fissa il giorno 5 (cinque) di ogni mese. All'effettuazione di ogni pagamento seguirà l'emissione di fattura;

7) AGGIORNAMENTO

A decorrere dal terzo anno contrattuale, il canone della locazione così come quantificato all'art.6) verrà aggiornato annualmente alla svalutazione monetaria avvenuta secondo le variazioni in percentuale accertate dall'ISTAT ed intercorsa nell'arco dell'anno precedente nella misura massima di legge, così come stabilito ai sensi del disposto di cui all'art. 32 della Legge 392/78 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni;

8) SPESE CONDOMINIALI E ACCESSORIE

Le spese accessorie condominiali poste per legge a carico del Subconduttore saranno dal medesimo interamente corrisposte al sublocatore in base ai criteri di ripartizione concordati tra le parti, mediante acconti mensili di 208,07 euro

B230%
319

(duecentotto/07) oltre iva di legge e, con cadenza semestrale, verrà conguagliato a semplice richiesta dello stesso, a fronte dei documenti giustificativi delle spese medesime, il di cui ammontare di incremento non potrà eccedere il 30% (trenta per cento) delle spese preventivate e quantificate nel presente articolo. Saranno comunque a carico del Subconduttore le spese di manutenzione verde giardino esclusivo e parti comuni, utenza elettrica, acqua, pulizia locali, tassa rifiuti, vigilanza, assicurazioni, utenze telefoniche e quant'altro si renda necessario ad una corretta conduzione preventivamente valutata tra le parti, quindi ripartite come sopra riportato.

9) SEGNI DISTINTIVI

Il Sublocatore si impegna ad acconsentire che il subconduttore apponga, a propria cura e spese, all'esterno del fabbricato insegne, cartelli, loghi di proprietà di questa per informare e pubblicizzare la sua presenza e attività nei locali o indicarne l'accesso, limitatamente alla porzione locata, nel rispetto del regolamento condominiale, della normativa urbanistica e comunale e salvo approvarne preventivamente le dimensioni, il materiale e il designe impiegato e a condizione che le stesse non comportino danni a terzi o deturpino l'estetica dell'immobile. Le autorizzazioni previste dalla legge dovranno essere richieste a cura e spese del subconduttore;

10) TASSATIVITA' DELLE SCADENZE

Il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e degli oneri accessori dà diritto al sublocatore di avvalersi della risoluzione del contratto ai sensi della legge 392/78 ed il conseguente risarcimento danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c.;

11) STATO DEI LOCALI

Il Subconduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati idonei all'uso ivi espressamente pattuito, tenuto conto che lo stesso si impegna ed obbliga a mantenerli nello stesso stato, ed a fine locazione a lasciarli perfettamente imbiancati, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del canone di sublocazione. Eventuali migliorie od innovazioni che si dovessero richiedere, dovranno essere preventivamente richieste per iscritto ed inoltrate alla sublocatrice;

12) CESSIONE DEL CONTRATTO

Al subconduttore è data facoltà di cedere il presente contratto di sublocazione a terzi, che esercitano attività complementari ma non concorrenti con gli altri subconduttori, previo comunque consenso scritto da parte del sublocatore entro mesi 6 (sei) dalla ipotettica cessione. Tale facoltà, essendo stata concessa anche alla parte sublocatrice nel contratto principale con la proprietà, potrà quindi essere esercitata anche da quest'ultima previa comunicazione scritta alla subconduttrice almeno 6 (sei) mesi e costituirà risoluzione anticipata del presente contratto, salvo diverso accordo che potrà essere negoziato con

la futura parte sublocatrice. In caso di ricorso alla manifesta cessione del contratto, questa se esercitata dalla sublocatrice dopo 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente, quindi non prima del 01/11/2017, in deroga al divieto di recesso di cui al precedente articolo 5), la sublocatrice potrà recedere dal presente senza penalità alcuna se ed in quanto nei 6 (sei) mesi successivi si è riuscito a negoziare la cessione, altrimenti decorso tale termine (decorso quindi il 01/05/2018) il sublocatore potrà recedere comunque riconsegnando i locali oggetto del presente e rinunciando alla restituzione del deposito opportunamente proporzionato al tempo residuo del semestre successivo; a mero titolo esemplificativo, se il sublocatore, in mancanza di parte cessionaria, intende liberare i locali alla data del 01/07/2018 rinuncerebbe alla riconsegna di 4/6 (quattro sestimi) del deposito versato;

13) RICONSEGNA

La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire in buone condizioni, nello stesso stato in cui è stata consegnata, salvo il deterioramento risultante dall'uso, con obbligo per parte subconduttrice alla tinteggiatura delle pareti, laddove si ravvisasse un deterioramento eccedente rispetto a quello in cui oggi viene consegnato;

14) ESONERO DA RESPONSABILITA'

La porzione immobiliare concessa in locazione viene accettata nello stato di fatto e di diritto nella quale si trova, come vista e piaciuta dal Subconduttore, con tutte le servitù attive

e passive se e come esistenti. Il subconduttore esonera espressamente il sublocatore da ogni garanzia, e conseguente responsabilità, per vizi e difetti;

15) PROVVEDIMENTI AUTORITA' AMMINISTRATIVA

Qualora l'immobile concesso in locazione venga dichiarato dall'Autorità Amministrativa non idoneo all'uso convenuto, per effetto di norme sopravvenute o per provvedimenti della Pubblica Amministrazione, o per qualunque altro motivo imputabile a parte sublocatrice e pertanto debbano essere eseguite modifiche nell'immobile concesso in locazione e/o adeguamenti agli impianti dell'immobile stesso correlativamente all'esercizio dell'attività ivi esercitata da parte subconduttrice, quest'ultima si impegna ad acconsentire, che vengano eseguite almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine imposto, previa presentazione di un progetto a firma di un tecnico iscritto all'albo professionale di competenza e previo controllo degli interventi da parte della Direzione Lavori, il tutto senza alcuna richiesta di danni o rimborsi di nessun tipo. Qualora la parte sublocatrice non provveda ad eseguire i lavori entro il termine sopra indicato è facoltà della parte subconduttrice provvedervi anticipando la relativa spesa che dovrà essere restituita da parte sublocatrice entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta;

16) MANUTENZIONE DEI LOCALI

In relazione alla manutenzione ordinaria degli impianti come meglio specificata nell'art. 16) del contratto di locazione

principale, vedi allegato A) del presente, la parte sublocatrice si impegna a rispondere per la quota parte dei locali condotti in sublocazione a rifondere la parte sublocatrice nei tempi e nei modi come concordati da quest'ultima con la proprietà stessa. E' fatto altresì obbligo alla subconduttrice di avvertire immediatamente parte sublocatrice in caso di necessità di riparazioni di spettanza di quest'ultima, ossia dei lavori di carattere straordinario, che restano completamente a carico della proprietà.

17) ASSICURAZIONE

Il Subconduttore dichiara di avere, con compagnia assicurativa di propria fiducia, idonea polizza assicurativa stipulata per conto e nell'interesse di chi spetta con esplicita rinuncia alla rivalsa nei confronti della proprietà dell'immobile, società TICHEBOX S.r.l., e nei confronti dei sublocatari come indicato all'allegato D). Di converso la proprietà si impegna ad inserire nelle eventuali polizze assicurative relative all'immobile, analoga clausola fornendo copia dei contratti al conduttore. Si da atto che il valore di ricostruzione a fini assicurativi, viene stabilito in €. 1.200.000,00 euro (unmilione duecentomila/00). Si allega polizza come parte integrante del contratto all.D). Tale valore andrà adeguato secondo le variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai e la polizza dovrà essere vincolata a favore della proprietà. La subconduttrice dichiara inoltre di possedere idonea polizza assicurativa di

responsabilità civile verso terzi;

18) GARANZIA

A garanzia di tutte le obbligazioni comunque nascenti dal presente contratto di sublocazione e dalla Legge il subconduttore si impegna a rilasciare, contestualmente alla data di sottoscrizione del presente contratto di locazione, una fidejussione bancaria a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, di primo Istituto di Credito, oppure a versare senza obbligo fruttifero la cifra sotto indicata a Parte sublocatrice tramite bonifico bancario, per l'importo complessivo di 2.587,64 euro (duemilacinquecentottantasette/64), suddivisa in due tranche, la prima pari ad €. 1.293,82 euro (milleduecentonovantatre/82) consegnata entro e non oltre il 29 ottobre 2016, la restante di pari importo entro e non oltre il 29 gennaio 2017, pena la risoluzione di diritto, ex. Art.1456 del codice civile di questo contratto. Sia nel caso di fidejussione, che di bonifico bancario, le cifre soprariportate saranno restituite entro 10 gg dall'avvenuta riconsegna dell'immobile, se i patti contrattuali saranno stati regolarmente adempiuti;

19) VISITA AI LOCALI SUBLOCATI

La Sublocatrice, in concerto con la proprietà, potrà ispezionare o fare ispezionare i locali concessi in sublocazione, previa comunicazione scritta nei limiti degli usi o consuetudini locali e tenendo conto dei bisogni della subconduttrice;

20) VIOLAZIONI DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Dalla data della comunicazione della cessazione del rapporto e fino alla data di riconsegna, la sublocatrice, in concerto con la proprietà, avrà diritto con semplice preavviso telefonico di ispezionare e far visitare i beni oggetto del contratto di locazione in orario d'ufficio di tutti i giorni lavorativi da eventuali futuri subconduttori o da propri tecnici accompagnati e presentati;

21) SPESE DI REGISTRAZIONE E BOLLATURA

Per accordo delle parti le spese relative alla bollatura, la registrazione del contratto e i suoi eventuali successivi rinnovi, sono equamente divise tra le stesse. Le quietanze del contratto di locazione saranno a carico di parte subconduttrice;

22) VIOLAZIONI CLAUSOLE CONTRATTUALI E RIMANDO AL CONTRATTO PRINCIPALE

La mancata e/o inesatta esecuzione, da parte del Subconduttore, di una e/o taluna delle obbligazioni/obblighi qui assunti e in particolare di quelli di cui alle clausole contemplate nei precedenti punti 3), 5), 6), 7), 8), 10), 11), 12), 14), 16) e 17), legittimerà la parte sublocatrice a dichiarare risolto per diritto questo contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Per tutto quanto ivi non contemplato nel presente contratto di sublocazione, ma contenuto in quello principale di cui all'allegato A), e non in contraddizione con quanto espresso nel presente, la parte subconduttrice si impegna a

rispettarne i contenuti;

23) PRIVACY

In riferimento alla legge sulla "Privacy", la subconduttrice autorizza fin d'ora la sublocatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali, purché si tratti di incombenze originate dal contratto di locazione;

24) FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Bologna;

25) INDENNITA' DI AVVIAMENTO

Agli effetti dell'art. 35 L. 392/78 la parte subconduttrice dichiara che l'uso cui è destinato l'immobile oggetto della presente locazione non comporta rapporti con il pubblico;

26) RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nella stesura della presente scrittura privata, le parti concordano di far riferimento al Codice civile, alla legge 27.7.1978 n°392 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, agli usi e consuetudini locali.

Letto confermato e sottoscritto a Bologna oggi,

PARTE SUBLOCATRICE

CONSULETTELLI

[Handwritten signature]

PARTE SUBCONDUTTRICE

Dotyssa chimica
Gabriella Mortera

[Handwritten signature]



A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt. 3)UTILIZZO -5)RECESSO -6)CANONE -10)TASSATIVITA' DELLE SCADENZE -11)STATO DEI LOCALI -12)CESSIONE DEL CONTRATTO -13)RICONSEGNA -14)ESONERO DA RESPONSABILITA' -15)PROVVEDIMENTI AUTORITA' AMMINISTRATIVA -16)MANUTENZIONE DEI LOCALI -17)ASSICURAZIONE -18)GARANZIA -21)SPESE DI REGISTRAZIONE E BOLLATURA -23)PRIVACY -24)FORO COMPETENTE del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

PARTE SUBLOCATRICE

CONSULTANT S.R.L.



PARTE SUBCONDUTTRICE

Dotyssa chimica
Gabriella Mortera



