

**CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO
DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE SOTTOPOSTO A CONDIZIONE
SOSPENSIVA**

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in cinque copie

TRA

EFFEMME S.R.L., con sede legale in Castelfranco Emilia alla via Dei Mille 59– CF e P.I. 02985130364 in persona del legale rappresentante Giuseppe Masini nato a ----- il ----- e residente in ----- alla via -----, posta elettronica certificata effemmesas@cgn.legalmail.it, nella duplice veste di utilizzatore dell'immobile oggetto del presente contratto ed ai fini dello stesso di sub-locatore

E

ASP DELIA REPETTO, con sede in Castelfranco Emilia, via Circondaria Nord, 39, P.I. 02558870362, in persona della Dr.ssa ZINI ELENA, nata a -----il ----- (CF: 80005470366) la quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Direttore dell' ASP DELIA REPETTO, secondo quanto previsto dall'art.33 dello Statuto, domiciliata per la presente carica in via Circondaria Nord 39 a Castelfranco Emilia, posta elettronica certificata aspdeliarepetto@legalmail.it , di seguito denominata per brevità **subconduttore**

PREMESSO CHE

- Effemme S.R.L. (utilizzatore-sublocatore) ha stipulato in data 23.11.2005 con la società Privata Leasing spa ora Banca Privata Leasing S.p.A. nella sua qualità di proprietaria - concedente, contratto di locazione finanziaria n. IC 105188 e successivi atti integrativi (doc.1), la cui durata è, allo stato, fissata al 9.07.2028 ed in forza del quale ha la detenzione dell'immobile sito in Castelfranco Emilia alla Via Dei Mille, n. 24 della superficie di 363 mq circa, identificato al NCEU del detto Comune al foglio n. 107 – mappale 171 sub 7, cat C/1, rendita_euro 7311,48 come di seguito individuato nella visura catastale ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (doc. 2)
- Oggetto del presente contratto non è l'intero immobile detenuto dall'utilizzatore - sublocatore, ma una porzione di esso e precisamente la porzione oggetto della relazione descrittiva che si allega (doc. 3)

- **L'ASP DELIA REPETTO**, è interessata ad assumere in locazione la porzione d'immobile sopra descritto al fine di adibirlo a centro diurno per anziani ed ivi esercitarvi la relativa attività assistenziale, stante la non fruibilità dell'attuale centro diurno "La Clessidra" presso l'Asp Delia Repetto, in conseguenza delle prescrizioni dettate dalle norme emanate per fronteggiare l'emergenza sanitaria da Covid 19
- allo scopo le parti hanno verificato la potenziale destinazione d'uso all'attività sopra descritta, previa esecuzione delle opere, come dettagliate nella menzionata relazione descrittiva volte ad ottenere l'autorizzazione al funzionamento secondo la vigente normativa in materia.
- parte subconduttrice previa trasmissione della relazione descrittiva di cui sopra alla Commissione di vigilanza ex DGR 564/00 ha ottenuto il relativo parere favorevole di competenza
- la società EFFEEMME (Utilizzatore-sublocatore) dichiara di essere espressamente autorizzata da Banca Privata Leasing a sublocare l'immobile infra descritto, ad apportare tutte le modifiche necessarie, nonché a presentare la pratica edilizia ed amministrativa per l'esecuzione delle opere tutte contenute nella relazione tecnica descrittiva (v.doc.3) ed a porre in essere tutti gli adempimenti necessari a consentire all'Asp Delia Repetto (sub-conduttrice) di svolgervi l'attività di Centro Diurno per anziani.
 - la società EFFEMME srl, si impegna ad incaricare imprese di sua fiducia al fine di eseguire, a propria cura e con anticipazione delle relative spese, le opere di cui sopra e a tenere costantemente aggiornata la parte sub - conduttrice sullo stato di avanzamento degli stessi-
- Le parti concordano che, agli effetti di cui sopra, il presente contratto sia sottoposto alla condizione sospensiva rappresentata dall'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di interesse della parte sub - conduttrice come sopra rappresentato (esercizio di attività socio-assistenziale –centro diurno), previa realizzazione delle opere descritte nella richiamata relazione descrittiva
- Il sublocatore, si impegna, all'occorrenza a completare/integrare con ulteriori opere, a propria cura e con anticipazione delle relative spese, quanto verrà eventualmente prescritto dalle competenti Autorità ai fini dell'autorizzazione al funzionamento.
- Tutte le anticipazioni sostenute dal sub - locatore saranno rimborsate dal sub - conduttore, nei modi e termini di cui ai successivi artt. 2 e 3 della parte pattizia del presente atto;



Tanto premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 –Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante formale e sostanziale del presente contratto

Art. 2 – Oggetto, oneri ed impegni del sublocatore

- a) Il sublocatore, a ciò espressamente autorizzato, con la sottoscrizione del presente contratto, sottoposto alla condizione sospensiva di cui in premessa ed al verificarsi della stessa concede in sub- locazione al sub -conduttore che accetta , l'immobile di proprietà ut supra descritto al fine di adibirlo a centro diurno per anziani ed ivi esercitarvi la relativa attività assistenziale. Allo scopo, il sub-locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, si impegna ad instaurare senza ritardo presso le competenti Autorità locali le pratiche edilizie ed amministrative necessarie per la realizzazione delle opere dovute e contenute nella relazione descrittiva allegata (doc. 3)
- b) Sulla base del computo metrico in uno con la relazione descrittiva , a firma Arch. Ivan Galavotti, il sub - locatore si impegna ad anticipare il complessivo importo di € 26.200,00 con l'espresso accordo che parte di esso, con riferimento alle opere necessarie a consentire il separato accesso del centro prelievi presente nel medesimo stabile dal C.D rimarrà a suo esclusivo carico e per un importo massimo pari ad € 5.000,00 o per quel minore importo che risulterà proporzionalmente dovuto a consuntivo nel caso in cui l'impresa esecutrice dei lavori dovesse applicare in fattura uno sconto complessivo rispetto all'importo di cui all'allegato computo metrico/preventivo;
- c) Laddove, al fine di verificare l'idoneità dell'immobile alle finalità cui è destinato con il presente contratto, la Commissione di vigilanza dovesse prescrivere l'esecuzione di ulteriori opere , il sub-locatore si impegna sin d'ora alla relativa esecuzione con anticipazione delle conseguenti spese, che al pari delle altre di cui sopra, gli dovranno esser rimborsate dalla sub- conduttrice.
- d) Il sub-locatore si impegna ad ultimare le opere entro e non oltre il 31/10/2021 salve cause di forza maggiore o factum principis, a titolo esemplificativo e non esaustivo la prescrizione di ulteriori opere in sede di verifica da parte della Commissione di vigilanza ex DGR 564/00.
- e) A seguito dell'avveramento della condizione sospensiva di cui in premessa, il sublocatore, previa redazione di apposito verbale, consegnerà i locali in oggetto al sub-conduttore, garantirà che per il predetto immobile sussistano tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed allaccio alla fogna, impegnandosi a manlevare
- 
- 

la parte sub - conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivarle (anche in relazione all'attività da quest'ultima svolta) da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze.

- f) Il sub -locatore, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c., dichiara che l'immobile oggetto di quest'atto al momento della consegna sarà in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali per l'uso convenuto. Garantirà altresì che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D. Lgs. 81/08.
- g) Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla agibilità e alla destinazione d'uso comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c. mediante invio da parte del subconduttore d'apposita comunicazione al domicilio designato dal sublocatore, senza che ciò comporti oneri risarcitori a carico di quest'ultimo e fatti salvi gli effetti del contratto, sino ad allora.
- h) Sono a carico dell'utilizzatore - sublocatore gli oneri fiscali, tasse ed imposte gravanti sull'immobile se ed in quanto dovuti dallo stesso in forza del contratto di leasing immobiliare.
- i) Nella denegata e non sperata ipotesi in cui la condizione sospensiva cui è sottoposto il presente contratto non dovesse avverarsi, il sub -conduttore provvederà a rifondere al sublocatore le spese che lo stesso ha anticipato per la realizzazione delle opere contenute nella relazione tecnica descrittiva e debitamente documentate, al netto degli oneri che il sublocatore ha assunto a proprio carico (cfr lett.b)

Art. 3 – Oneri ed impegni del conduttore –

- a) Il sub-conduttore dichiara di avere visionato i locali, di averli ritenuti potenzialmente idonei al proprio uso e di aver ottenuto dalla Commissione provinciale relativo parere favorevole previa necessaria esecuzione delle opere di cui all'allegata relazione descrittiva al fine di destinarlo a centro diurno per anziani
- b) Il sub-conduttore prenderà in consegna l'immobile al verificarsi della condizione sospensiva di cui in premessa, ovvero ad ultimazione delle opere e quando l'immobile sarà autorizzato e utilizzabile per l'uso convenuto nel presente contratto.
- c) Il sub-conduttore rimborserà, a consegna avvenuta, le spese anticipate dal sublocatore come dettagliate al precedente art. 2 e per l'importo che risulterà dovuto a consuntivo, ma comunque nel limite massimo di cui al preventivo ed al netto della somma che il locatore medesimo ha assunto a proprio carico per le relative opere . Ai fini dell'effettivo rimborso

tutte le spese dovranno essere documentate e inequivocabilmente riferibili all'immobile de quo

- d) Il sub-conduttore si impegna ad effettuare il rimborso nel primo anno di locazione in 4 rate uguali unitamente alle 4 tranches del canone di locazione.
- e) Con la consegna dell'immobile il sub-conduttore è costituito custode dello stesso e lo utilizzerà esclusivamente per l'attività di cui in oggetto, esonerando espressamente il sublocatore da ogni responsabilità al riguardo, per danni diretti e indiretti, che potessero derivargli da fatti colposi o dolosi da terzi in genere;
- f) Il sub-conduttore si obbliga a restituire l'immobile al termine della locazione nello stesso stato in cui è stato consegnato (pulito e imbiancato) salvo il normale deperimento d'uso. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dagli artt. 2051 c.c. .Il sub - conduttore è in possesso delle seguenti coperture assicurative che garantiscono per danni a fabbricati assunti in locazione da terzi nei seguenti termini:
- **Polizza RCT/O:** comprende la Responsabilità Civile derivante, tra l'altro, dalla **conduzione** e/o uso, a qualsiasi titolo o destinazione, di fabbricati, comprese tensostrutture, aree, terreni, degli impianti fissi destinati alla loro conduzione (compresi ascensori, montacarichi e cancelli servocomandati), e/o attrezzature che possono essere usati, oltre che dall' Assicurato per la sua attività, anche da Terzi per attività ricreative/assistenziali/didattiche, civili abitazioni, attività rurali; industriali, commerciali o di deposito merci anche gestiti da Terzi, d'ufficio e altre attività in genere. L' assicurazione comprende i rischi attinenti alle antenne radiotelevisive, gli spazi adiacenti di pertinenza del fabbricato, anche tenuti a giardino, alberi ad alto fusto, attrezzature sportive e per giochi, strade private e recinzioni in muratura.
 - **Polizza All risks Patrimonio:** nella quale sono ricomprese anche gli immobili in locazione. I rischi coperti sono per tutti i danni materiali, perdite e/o deterioramenti, sia diretti che consequenziali, causati agli enti assicurati, da qualsiasi evento, qualunque ne sia la causa, salvo quanto escluso espressamente in polizza. Tra i rischi coperti si menziona la garanzia Ricorso terzi, per cui la Società assicuratrice si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, nel limite del massimale convenuto di quanto questi sia tenuto a pagare a titolo di risarcimento (capitali, interessi e spese) quale civilmente responsabile ai sensi di legge per i danni materiali e diretti cagionati alle cose di terzi da sinistro non escluso a termini di polizza.



- **Rottura di vetri e cristalli**, secondo cui la Società assicuratrice si obbliga ad indennizzare l'Assicurato dei danni materiali e diretti di rottura di vetri e cristalli facenti parte di vetrine, porte, finestre ecc. all'interno o parte dei fabbricati, qualunque ne sia la causa, salvo quanto escluso.
- g) Per quanto non espressamente richiamato si rimanda al contratto di assicurazione stipulato con la compagnia assicurativa. Copia delle polizze di cui sopra viene prodotta dal sub-conduttore all'atto della sottoscrizione del presente contratto e delle relative quietanze dovrà esser trasmessa ogni anno copia al sub-locatore
- h) Il sub-conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
- i) Nel caso in cui, a seguito di cessazione del rapporto di locazione, sia essa volontaria che giudiziale, per fatto o atti strettamente dipendenti dal rapporto di sublocazione e che pertanto non siano conseguenza di quanto previsto al successivo art. 10, il sub - conduttore non provveda alla liberazione del locale oggetto di contratto dai propri beni, arredi ed attrezzature sia proprie che di terzi, il sublocatore, metterà formalmente in mora il primo, diffidandolo dal lasciare libero l'immobile da detti beni entro un termine non inferiore a 60 giorni. Trascorso detto termine dal ricevimento della diffida al domicilio della conduttrice, il locatore è esentato dalla custodia dei ridetti beni che si riteranno pertanto relitti e abbandonati nonché manlevata sin d'ora da quest'ultima da ogni e qualsiasi richiesta e/o pretesa derivante da terzi sui predetti beni relitti.

Art. 4 – Migliorie e addizioni

- a) Dopo la consegna dell'immobile prevista al precedente art. 2, è fatta salva la facoltà del sub- conduttore, a ciò sin da ora espressamente autorizzata dal sublocatore di eseguire a sua cura e spese:
 - piccole modifiche di carattere non edilizio nè strutturale, necessarie al conseguimento dei propri scopi ad eccezione di quanto è, secondo il presente contratto, già nelle competenze del sublocatore
 - tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito, assumendosi ogni responsabilità ed onere al riguardo, opere che non potranno in alcun caso mutare la destinazione dell'immobile locato, assumendo espresso obbligo in tal senso, conduttrice la quale dichiara e conferma con la sottoscrizione

di manlevare il sublocatore da ogni responsabilità ed onere in relazione alle predette modifiche

- In entrambi i casi è fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità.
- b) Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal sub - conduttore o da chi per esso, resteranno alla cessazione della locazione, acquisite a beneficio dell'immobile locato, senza che il sub- conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali.
- c) E' espressamente consentito al sub - conduttore di apporre insegne esterne, cartelli od altro purché in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge;

Art. 5 – Riparazioni.

- a) Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione, sono a carico del sub - conduttore così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, ai servizi, le spese per le utenze;
- b) Il sub-conduttore è altresì tenuto ad eseguire tutte le riparazioni necessarie ad ovviare ai danni provocati dalla propria negligenza nell'uso dell'immobile, nonché le piccole riparazioni ex artt. 1576 c.c.; in particolare, a cura ed onere nonché a spese della conduttrice dovrà altresì essere effettuata la manutenzione e la pulizia della caldaia installata nel locale.
- c) il sublocatore potrà sostituirsi al sub -conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo / onere dovrà esserle rimborsato dal sub -conduttore entro trenta giorni dalla formale richiesta
- d) Restano a carico del sub -locatore, secondo quanto previsto del richiamato contratto di leasing immobiliare tutte le opere di cui all'art. 1576 c.c 1° comma e la straordinaria manutenzione. Allo scopo il sub - conduttore si impegna a consentire alla proprietà concedente e/o al sublocatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale sopralluogo dovrà avvenire con preavviso e in orari convenuti per non intralciare la regolare attività del sub-conduttore e interferire con l'utenza.

Art. 6 – Canone di locazione e clausola risolutiva espressa

- a) Il canone annuale della locazione è stabilito in Euro **18.000,00 (diciottomilamila/00)** annui da pagarsi in n. 4 rate trimestrali posticipate di **Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento)**

oltre Iva come per legge, se ed in quanto dovuta, entro il giorno 10 del terzo mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al sub-locatore intrattenuto presso la Banca Popolare Dell'Emilia Romagna, filiale di -----
avente codice IBAN: -----.

- b) La corresponsione del canone di locazione, in coerenza con quanto previsto dal presente contratto, avverrà a partire dalla data di presa in consegna dell'immobile con relativo verbale.
- c) Ove il sub-conduttore ritardi, oltre 40 (quaranta) giorni dalla scadenza, il pagamento del canone o venga meno all'osservanza di uno dei patti convenuti nel presente contratto, sarà facoltà del sub locatore ritenere risolta la locazione ai sensi dell'art.1456 c.c.
- d) Su richiesta del sublocatore, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato, salvo diversa disposizione legislativa, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata con ricevuta di ritorno presso il domicilio eletto o posta elettronica certificata

Art. 7 – Deposito cauzionale

- a) Il sub-conduttore si obbliga a versare al sublocatore, al momento della consegna dell'immobile, la somma di euro 4.500,00 pari a 3 mensilità del canone di locazione a titolo di deposito cauzionale che come tale, produttivo di interessi, dovrà essere restituito al termine della locazione dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.

Art. 8 - Durata della locazione

- a) La locazione avrà la **durata di anni 6 (sei) decorrenti** dalla data di presa in consegna dei locali risultante da apposito verbale, che dovrà avvenire al termine di adeguamento dell'immobile al fine di rendere lo stesso idoneo all'uso per cui viene locato e conforme alla normativa vigente, e comunque entro il 01/01/2022 e **termine conseguente al 31/12/2028** salvo rinnovo tacito di anni 6 in anni 6 ove non avvenga disdetta da comunicarsi dall'una all'altra parte a mezzo lettera raccomandata AR/pec almeno 6 mesi prima della scadenza e ove si verifichi quanto previsto alla successiva lett. c)
- b) Alla prima scadenza contrattuale di anni 6 il sub-locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/78 con le modalità e i termini previsti.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il sub-conduttore è comunque ed in ogni caso esentato dalla rimessa in pristino dei locali-.

- c) Le parti si danno atto che la prima scadenza del presente contratto avverrà nel 2028 ovvero l'anno antecedente in cui, salvo anticipi o posticipi, è altresì previsto il termine del contratto di locazione finanziaria tra concedente ed utilizzatore. Pertanto, nel caso in cui l'utilizzatore/sublocatore intenda allo scadere della locazione finanziaria esercitare l'opzione di acquisto e divenga proprietario dell'immobile, nulla quaestio rispetto al prosieguo del rapporto locatizio secondo quanto previsto sub. a) e b).
- d) Se, contrariamente, al termine della locazione finanziaria, Effemme srl non intendesse esercitare l'opzione di acquisto e conseguentemente ne perdesse la detenzione dell'immobile, resta salvo quanto previsto al successivo art. 11 sub. b)

Art. 9 - Recesso del conduttore

Si stabilisce contrattualmente che è facoltà del sub conduttore recedere in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo dal contratto dandone avviso al sublocatore mediante lettera raccomandata AR almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 10 - Risoluzione del contratto di sublocazione in conseguenza della risoluzione del contratto di leasing immobiliare

- a) Le parti danno atto che il presente Contratto è causalmente dipendente dal Contratto di locazione finanziaria indicato in premessa ed in forza del quale la Effemme srl (Utilizzatore) dispone della detenzione dell'immobile locato. L'efficacia del presente Contratto è pertanto risolutivamente condizionata alla cessazione del Contratto di locazione finanziaria. L'avveramento di detta condizione non avrà, tuttavia, efficacia retroattiva tra le parti e la risoluzione e/o la cessazione del rapporto di locazione finanziaria determineranno l'immediata cessazione del presente Contratto.
- b) Il sub - conduttore acconsente fin d'ora a che, in caso di cessazione del presente Contratto, tutti i diritti e/od azioni spettanti alla Effemme srl (Utilizzatore) relativi e/o derivanti dall'inadempimento del sub -conduttore agli obblighi facentegli carico o rivolte al rilascio e/o alla liberazione da persone e/o cose dell'immobile oggetto del presente Contratto, debbano intendersi sin d'ora trasmessi e/o estesi anche a Banca Privata Leasing S.p.A. la quale pertanto sarà legittimata a far valere tali diritti o le predette azioni direttamente nei

confronti del Conduttore sia a titolo proprio, che, se del caso, in nome e/o per conto di Effemme srl (Utilizzatore).

- c) Per quanto superfluo le parti riconoscono che il sub – conduttore non possa mai subentrare alla posizione contrattuale dell'utilizzatore/sublocatore nei confronti della proprietà - concedente . Parimenti si esclude qualsiasi solidarietà tra il sub-conduttore e il sublocatore nei confronti del concedente
- d) il sublocatore è tenuto ad informare immediatamente il sub-conduttore di qualsiasi evento che nel rapporto contrattuale con la proprietà/concedente possa avere conseguenze sul presente contratto.

Art. 11 - Conseguenze della risoluzione del contratto di sublocazione

- a) Il sub-locatore garantisce la solidità finanziaria e la sua solvibilità, rimanendo responsabile nei confronti del sub-conduttore, per ogni evento, ivi compreso il fallimento, che possa incidere sul buon fine del presente contratto
- b) Nel caso in cui, per le ragioni ed i motivi di cui ai precedente artt. 8 sub d) e 10 il presente contratto dovesse essere risolto e/o cessare, il sublocatore, riconosce in favore del sub conduttore a titolo di indennizzo la somma di € 18.000,00 pari ad una annualità del canone e fatto salvo in ogni caso il risarcimento del danno per cui restano inpregiudicate le ragioni di parte sub-conduttrice nei confronti di parte sub-locatrice.

Art. 12 - Divieto di sublocazione

- a) Al subconduttore è fatto a sua volta divieto di sublocare i locali.

Art. 13 - Esonero di responsabilità

a) Il sublocatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni procurati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo dello stesso. La subconduttore esonera espressamente il sublocatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé, ai propri dipendenti e collaboratori nonché a terzi frequentatori dell'immobile da fatti indipendenti dallo stesso, nonché per interruzioni di servizi.

Art. 14 – Modifiche ed integrazioni al contratto

- a) Eventuali modifiche e/o integrazioni al presente contratto potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità.
- b) Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

Art. 15 - Elezione di domicilio –foro competente

- a) A tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi controversia collegata alla locazione anche se relativa a tempi e fatti successivi alla cessazione della stessa, ai fini della competenza giudiziaria (compresa la notifica degli atti esecutivi) Le parti eleggono rispettivamente domicilio:

- Il sublocatore presso Via via Dei Mille 59, a Castelfranco Emilia pec effemmesas@cgn.legalmail.it

- il suconduttore presso la propria sede legale a Castelfranco Emilia in Via Circondaria Nord, 39, pec aspdeliarepetto@legalmail.it



- b) Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

- c) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto e che non sia bonariamente risolta il foro competente è quello di Modena

Art. 15 – Clausola di rinvio

- a) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia, agli usi e consuetudini del luogo.
- b) Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana ecc..

Art. 16 – Trattamento dei dati personali



a) Le Parti si danno atto che, l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito Regolamento) che i dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del Contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente Contratto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge. I dati potranno essere comunicati ai soggetti designati dal Titolare in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile. La conduttrice potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al Contratto tramite il sito internet www.aspdeliarepetto.it esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge. Lo svolgimento delle attività dedotte in Contratto di locazione implica un trattamento di dati personali in specie riferibili ai dati identificativi delle Parti e alla posizione debitoria del Conduttore. Le Parti, in qualità di Titolari autonomi del trattamento dei dati, si impegnano a trattare i dati personali relativi al presente Contratto secondo i principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza e comunque nel rispetto delle previsioni del Regolamento. Le Parti si impegnano a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del Contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 17 – Certificazioni

a) In sede di sottoscrizione del presente contratto viene consegnata al sub -conduttore copia della certificazione energetica n. 02038-182652-2021

Art. 18 – Regime fiscale

a) Il presente contratto rientra nella disciplina della normativa I.V.A in base al d.l. 223/06 del 04.07.2006 convertito in legge n. 248 del 4.8.06. per il suddetto contratto si opta pertanto per l'applicazione del regime I.V.A

Art. 19 – Spese di registrazione

a) Le spese di registrazione del presente contratto l'imposta di bollo , nonché la relativa imposta annuale di registro, sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Il bollo di quietanza sulle ricevute d'affitto è a carico del conduttore.

Castelfranco Emilia , 20/04/2021

Letto, firmato e sottoscritto

Il sub - locatore

EFFEMME SRL

Legale Rappresentante

Dott. Giuseppe Masini


EFFEMME S.r.l.
Via del Mille, 59 - Loc. Piumazzo
41013 Castelfranco Emilia (MO)
C.f. e P.Iva 02985130364


Il sub - conduttore
ASP Delia Repetto
Direttore
Dott.ssa Elena Zini

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cc, il locatore dichiara di aver letto e di approvare per iscritto esplicitamente nessuno escluso dall'art. 2-3-4-5-6-7-8-9-10 -11 -12-13-14-15-16-17-18 -19

Il sub - locatore

EFFEMME SRL

Legale Rappresentante

Dott. Giuseppe Masini


EFFEMME S.r.l.
Via del Mille, 59 - Loc. Piumaz
41013 Castelfranco Emilia (MO)
C.f. e P.Iva 02985130364


Il sub - conduttore
ASP Delia Repetto
Direttore
Dott.ssa Elena Zini



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 22/04/2021 alle ore 23:01 il sistema informativo dell'Agenzia delle
Entrate ha acquisito con protocollo 21042223010360761 il file
RLI12000000013595599

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da: codice
fiscale : cognome e
nome :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di
locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su
conto corrente bancario di euro 342,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4, del
Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 23/04/2021



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12) E
LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MODENA
Codice Identificativo del contratto TGU21T006525000MD

In data 22/04/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21042223010360761 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione presentata da
02985130364 e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 22/04/2021 al n. 006525-serie 3T e
codice identificativo TGU21T006525000MD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : ASPCD

Durata dal --/--/---- al --/--/---- Data di stipula 20/04/2021

Importo del canone 18.000,00 n.pagine 13 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 02985130364 A 001 80005470366 B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 342,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 200,00 Imposta di bollo 142,00

Risultano dichiarati 7 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 7311,48

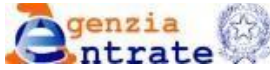
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di CASTELFRANCO EMILIA Prov. MO

VIA DEI MILLE 24

Una volta che si avvera la condizione sospensiva si deve andare in ufficio
entro 20 giorni per consegnare il modello 2.

Li, 23/04/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21042223010360761

NOME DEL FILE : RLI12000000013595599

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	02985130364	-----