



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Filiale Emilia Romagna

ATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Rep. n° \_\_\_\_/Atti Privati del 2011

L'anno 2011 addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Filiale Emilia Romagna sita in Bologna in piazza Malpighi n. 11, sono convenuti:

- il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio – Filiale Emilia Romagna il quale interviene e stipula, giusta delega del Direttore della Filiale Emilia Romagna prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ non in proprio ma in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio, C.F. 06340981007, la quale, costituita a norma del D.Lgs. 30 luglio 1999 n° 300 e del D. Lgs. 3 luglio 2003 n° 173, agisce anche nell'interesse del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- il sig. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ nella qualità di legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_;

**Premesso che**

- in data 28 dicembre 2004 è stato sottoscritto il Contratto di Locazione tra la Società Investire Immobiliare SGR S.p.A. (Locatrice) e l'Agenzia del Demanio (Conduttrice), ai sensi dell'art. 4, comma 2ter del D.L. 351 del 25 settembre 2001, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 23 novembre 2001 n. 410, e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 15 dicembre 2004;
- che in data 21 aprile 2011 l'immobile è stato alienato alla società Adige Building srl, con sede in via Borgolecco, 15 – 37012 Bussolengo (VR), che agisce in qualità di nuova Locatrice del bene;
- che l'Agenzia del Demanio, in virtù del suindicato Contratto di Locazione, è Conduttrice dell'immobile sito in Bologna, Via Gramsci, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Bologna al foglio 129 particella 224 sub da 1 a 3;
- che con apposito Disciplinare la medesima Agenzia ha provveduto ad assegnare il predetto immobile in uso alle Pubbliche Amministrazioni dello Stato che lo occupano;

- che, ai sensi dell'art. 14.3 del Contratto di locazione di cui sopra, è previsto il diritto dell'Agenzia del Demanio di sublocare parte della superficie degli immobili concessi in locazione nei limiti del 5% della superficie netta commerciale previa comunicazione alla Locatrice e, senza la necessità del preventivo consenso;
- che la società Adige Building srl (Locatrice), con nota del \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, ha proceduto a fornire alla Condittrice la succitata comunicazione alla sublocazione così come da precedente premessa;
- che, con relazione tecnica estimativa prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato determinato il canone da corrispondere per la sublocazione della porzione immobiliare sita al piano seminterrato avente una superficie utile netta pari a mq \_\_\_\_\_ indicata nel Foglio 129, particella 224, sub 1.

Tutto ciò premesso

Si conviene e si stipula quanto segue:.

#### **Art. 1**

##### **Premesse**

Le premesse, nonché tutti gli atti in esse richiamati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2**

##### **Oggetto e Finalità**

L'Agenzia del Demanio – Filiale Emilia Romagna, in persona del suo Direttore p.t., di seguito denominata **Sublocatrice**, con il presente atto, concede in sublocazione alla società \_\_\_\_\_, in persona del sig. \_\_\_\_\_, suo legale rappresentante, di seguito denominata **Subconduttrice**, il locale descritto in premessa, per una superficie totale di mq. \_\_\_\_\_ individuata nell'allegata planimetria (allegato 1) che, vistata dalle due parti, forma parte integrante del presente atto.

La porzione immobiliare suindicata è sublocata esclusivamente per l'espletamento del servizio di bar.

#### **Art. 3**

##### **Durata della sublocazione**

La sublocazione avrà durata di anni \_\_\_\_\_ e mesi \_\_\_\_\_ (*il presente contratto non potrà avere una durata superiore a quella prevista nel disciplinare di assegnazione tra Agenzia e PA utilizzatrici*), con decorrenza a far data da \_\_\_\_\_ e scadenza \_\_\_\_\_, senza la possibilità di rinnovo tacito.

#### **Art. 4**

##### **Diritto di recesso**

È data facoltà a ciascuna delle parti di recedere in qualunque momento dalla sublocazione prima della scadenza prevista nel presente contratto, dandone preavviso all'altra almeno 6 (sei) mesi prima, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Farà fede la data di spedizione del timbro postale.

#### **Art. 5**

#### **Canone ed aggiornamento ISTAT**

Il canone annuo di sublocazione è pattuito in € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_).

Il predetto canone dovrà essere versato mediante rate annuali /semestrali anticipate, ciascuna pari ad € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_).

In caso di ritardato pagamento dei canoni sono dovuti gli interessi legali.

Il canone sarà aggiornato, senza formalità di avviso, di anno in anno nella misura pari al 75% delle variazioni percentuali dell'indice FOI accertate dall'ISTAT.

#### **Art. 6**

#### **Deposito cauzionale**

A garanzia del mancato pagamento dei canoni di cui al precedente art. 5 e della esatta e puntuale osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, la **Subconduttrice** ha costituito un deposito cauzionale per la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) pari a una annualità del canone di sublocazione, giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ intestata alla Tesoreria Provinciale dello Stato di \_\_\_\_\_ Cassa Depositi e Prestiti, che si allega in copia al presente contratto, ovvero idonea polizza fideiussoria bancaria / assicurativa a favore dell'Agenzia del Demanio – Filiale Emilia Romagna di pari importo valida fino alla restituzione dell'originale alla Banca/Assicurazione concedente .

#### **Art. 7**

#### **Risoluzione della sublocazione**

La presente sublocazione dovrà intendersi risolta di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., anche prima della scadenza, qualora la **Subconduttrice**:

- ceda il godimento del bene, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo e senza il preventivo assenso da parte dell'Agenzia del Demanio;
- ceda il presente contratto a terzi;
- muti la destinazione del bene senza il preventivo assenso da parte dell'Agenzia del Demanio o, comunque, ne faccia un uso irregolare e/o diverso da quello pattuito;
- non rispetti la convenzione stipulata in data \_\_\_\_\_ con l'Amministrazione utilizzatrice dell'immobile (allegato 2). Il mancato rispetto di tale documento dovrà essere comunicato

all'Agenzia del Demanio a mezzo raccomandata A/R dall'Amministrazione utilizzatrice dell'immobile.

#### **Art. 8**

##### **Uso, manutenzione ed oneri accessori**

Il bene viene sublocato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, che la **Subconduttrice** dichiara di conoscere e di accettare senza riserva alcuna.

Sono a carico della **Subconduttrice** gli oneri e le autorizzazioni, licenze e/o concessione delle competenti Pubbliche Autorità necessarie e/o strumentali all'esercizio dell'attività commerciale.

La **Subconduttrice** esonera l'Agenzia del Demanio da qualsiasi responsabilità riguardo il mancato rilascio delle necessarie autorizzazioni.

La **Subconduttrice** è tenuta ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene ed assumere gli oneri, le contribuzioni e gli obblighi di qualsiasi natura gravanti sul bene stesso.

Sono a carico della **Subconduttrice** le spese per l'allacciamento e/o voltura delle utenze nonché le spese di gestione delle utenze stesse, nonché la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

#### **Art. 9**

##### **Miglioramenti, addizioni e innovazioni**

È fatto espresso divieto alla **Subconduttrice** di eseguire, direttamente o indirettamente, migliorie, addizioni e/o innovazioni di qualsiasi natura sul bene oggetto della presente sublocazione senza preventivo assenso scritto dell'Agenzia del Demanio, la quale avrà precedentemente ottenuto medesimo assenso scritto dalla Proprietà dell'immobile.

Qualora particolari modifiche dello stato del bene sublocato siano necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2, la **Subconduttrice** dovrà presentare all'Agenzia del Demanio apposita istanza corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente. La **Subconduttrice** dovrà presentare, a fine lavori, planimetria aggiornata dello stato dei luoghi.

Gli interventi suddetti non potranno comunque essere eseguiti senza preventivo consenso scritto rilasciato dall'Agenzia del Demanio, la quale avrà precedentemente ottenuto medesimo assenso scritto dalla Proprietà dell'immobile.

Eventuali lavori, migliorie, addizioni ed innovazioni apportate dalla **Subconduttrice** rimarranno di diritto acquisite alla proprietà, senza che la **Subconduttrice** possa asportarle o pretendere indennizzi alla fine della sublocazione, resta salvo ed impregiudicato il diritto dell'Agenzia del Demanio di richiedere, a suo insindacabile giudizio, la riduzione in pristino a spese della **Subconduttrice**.

In caso di inadempimento vi provvederà direttamente l'Agenzia del Demanio, addebitando le spese alla **Subconduttrice**.

**Art. 10**  
**Accesso nell'immobile**

La **Subconduttrice** è tenuta a consentire, senza nulla pretendere, l'accesso al bene da parte dell'Agenzia del Demanio e della Proprietà ovvero a persone da queste autorizzate, previo idoneo preavviso alla parte.

**Art. 11**  
**Esonero da responsabilità**

La **Subconduttrice** esonera l'Agenzia del Demanio e la Proprietà da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti, a qualsiasi titolo, dall'utilizzazione del bene concesso in sublocazione.

La **Subconduttrice** è tenuta al rispetto di tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente a manlevare l'Agenzia del Demanio e la Proprietà da ogni conseguenza per l'inosservanza degli stessi.

**Art. 12**  
**Spese di bollo e di registrazione**

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico della **Subconduttrice**.

Il termine per la registrazione è di trenta giorni a decorrere dalla data di stipula del presente contratto.

**Art. 13**  
**Richiamo a disposizioni di legge**

Per quanto non previsto nel presente contratto valgono, in quanto applicabili, tutte le norme vigenti in materia e, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice Civile.

**Art. 14**  
**Trattamento dei dati personali**

Le parti si impegnano a trattare i dati personali in loro possesso nel rispetto del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196. Tali dati potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per i fini connessi al presente atto.

**Art. 15**  
**Foro competente**

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, è competente, in via esclusiva, il Foro di Bologna.

**Art. 16**

**Disposizioni finali**

Il presente contratto annulla e sostituisce integralmente ogni atto precedente sottoscritto tra le parti, nonché tra la **Subconduttrice** e le PA utilizzatrici dell'immobile oggetto di sublocazione.

**Addi** \_\_\_\_\_

Letto, approvato, sottoscritto

L'Agenzia del Demanio

La Subconduttrice

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

La **Subconduttrice** dichiara di approvare specificamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le disposizioni contenute nei seguenti articoli:

- Articolo 2 – Durata della Sublocazione;
- Articolo 4 – Diritto di recesso;
- Articolo 5 – Canone ed aggiornamento ISTAT;
- Articolo 7 – Risoluzione della sublocazione;
- Articolo 8 – Uso, manutenzioni e oneri accessori;
- Articolo 9 – Miglioramenti, addizioni e innovazioni ;
- Articolo 11 – Esonero da responsabilità;
- Articolo 12 – Spese di bollo e di registrazione;
- Articolo 15 – Foro competente;
- Articolo 16 – Disposizioni finali.

La Subconduttrice

\_\_\_\_\_

Allegati

- 1 – planimetria locali;
- 2 – convenzione stipulata in data \_\_\_\_\_ tra la PA utilizzatrice dell'immobile e la Subconduttrice.