



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Rep. n° ____/Atti Privati del 20XX

L'anno 2012 addì ____ del mese di _____, presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Filiale Lombardia sita in Milano in Corso Monforte, 32, sono convenuti:

- L'Ing. Luca Michele Terzaghi nato a Milano il 9/07/1959, C.F. TRZLMC59L09F205Z in qualità di Direttore dell'Agenzia del Demanio – Filiale Lombardia il quale interviene e stipula, in forza del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, deliberato dal Comitato di Gestione in data 9 giugno 2010, approvato dal Ministero Vigilante e pubblicato sul supplemento Ordinario n. 200 della G.U. della Repubblica Italiana Serie Generale n. 194 del 20 agosto 2010, 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;
- la sig.ra Brugnoli Riccarda Teresa, C.F. nata a _____ residente in Milano in via Marco d'Agrate, 23 nella qualità di Amministratore di Sostegno a favore di Macrì Antonio _____, con sede in Milano, in via Gonzaga 6, P.IVA 02835680154;

Premesso che

- con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 15 dicembre 2004 (il "Decreto Operazione") adottato ai sensi dell'art. 4 del D. L. n. 351 del 25 settembre 2001, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge n. 410 del 23 novembre 2001 (il "D.L. n. 351") sono stati definiti alcuni aspetti afferenti la complessiva operazione di conferimento e trasferimento del Compendio Immobiliare al Fondo Immobili Pubblici ed i termini della locazione degli stessi dalla

Locatrice alla Condittrice e dell'assegnazione da parte di questa alle singole Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici;

- in data 28 dicembre 2004 (la "Data di Efficacia") è stato sottoscritto il Contratto di Locazione tra la Società Investire Immobiliare SGR S.p.A. (Locatrice) e l'Agenzia del Demanio (Condittrice), 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;
- la durata del suindicato Contratto di Locazione è stabilita in anni nove, con decorrenza dalla Data di Efficacia. Alla Prima Scadenza (28/12/2013) il Contratto di Locazione si rinnoverà automaticamente, agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di nove anni, fatta salva la disdetta della Condittrice con riferimento all'intero Compendio Immobiliare. Al termine del primo periodo di rinnovo di nove anni (28/12/2022) il Contratto di Locazione si rinnoverà automaticamente, agli stessi termini e condizioni, per successivi periodi di anni sei ciascuno, come per legge, salvo disdetta da comunicarsi da una parte all'altra parte con preavviso di almeno dodici mesi prima.
- che l'Agenzia del Demanio, in virtù del suindicato Contratto di Locazione, è Condittrice dell'immobile sito in Milano, via Gonzaga, 4 INPS04;
- che, ai sensi dell'art. 14.2 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 previo consenso scritto della Locatrice;
- che la _____ (*indicare Locatrice*), con nota del _____ prot. _____, ha proceduto a fornire alla Condittrice il succitato consenso scritto alla sublocazione così come da precedente premessa;
- che, in considerazione della specificità del presente rapporto di sublocazione, che trova il fondamento nelle richiamate norme di diritto pubblico, il canone di cui alla relazione tecnica estimativa prot. _____ del _____, da corrispondere per la sublocazione della porzione immobiliare indicata all'art. 2, è stato determinato tenendo anche conto di quanto previsto agli artt. 8 e 9.

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 di Lombardia, in persona del suo Direttore p.t., di seguito denominata **Sublocatrice**, con il presente atto, concede in sublocazione alla ditta individuale Macrì Antonio, in persona della sig.ra, suo legale rappresentante, di seguito denominata **Subconduttrice**, la porzione dell'immobile descritto in premessa, sita al piano avente una superficie utile netta pari a mq _____, così come individuato nell'allegata planimetria che, vistata dalle due parti, forma parte integrante del presente atto.

La porzione immobiliare suindicata è sublocata esclusivamente per l'espletamento dei servizi dei saloni diparrucchieri.

Art. 3

Durata della sublocazione

La sublocazione decorre a far data dal _____ fino al 28/12/2022 (scadenza del Contratto di Locazione).

Resta inteso che, anche al di fuori dell'ipotesi prevista al successivo art. 4, il presente contratto cesserà di produrre i propri effetti qualora l'Agenzia del Demanio decida di esercitare il Diritto di Recesso ai sensi dell'art. 4) sez. B) del Contratto di Locazione relativamente all'immobile ove sono ubicati i locali oggetto di sublocazione del presente atto ovvero nel caso in cui il Contratto sottoscritto tra la Locatrice e l'Agenzia del Demanio venga meno per l'esercizio della facoltà di disdetta di cui in Premessa.

Art. 4

Diritto di recesso

E' fatto salvo il diritto delle Parti di recedere dalla sublocazione in qualsiasi momento prima della scadenza prevista nel presente contratto, con preavviso da esercitarsi almeno sei mesi prima a mezzo di 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 _____) oltre I.V.A. se dovuta.

Il predetto canone dovrà essere versato in rate mensili, ciascuna pari ad € _____ (Euro _____) oltre IVA se dovuta, a favore dell'Agenzia del Demanio, su presentazione di idoneo documento di pagamento. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

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 **Polizza Fidejussoria**

A titolo di garanzia per gli obblighi derivanti dal presente contratto, in data _____ la **Subconduttrice** ha costituito con la Banca _____ una polizza fidejussoria, per la medesima durata del presente contratto e fino alla concorrenza di € _____ (Euro _____) pari a _____ mensilità del canone di sublocazione.

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 scritto da parte dell'Agenzia del Demanio e della Proprietà;
- ceda il presente contratto a terzi;
- muti la destinazione del bene senza il preventivo assenso scritto da parte dell'Agenzia del Demanio e della Proprietà o, comunque, ne faccia un uso irregolare e/o diverso da quello pattuito;
- non versi, in tutto o in parte, alle scadenze pattuite, il corrispettivo pattuito, ai sensi del precedente art. 5.

Art. 8 **Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale**

Il subconduttore sin d'ora rinuncia al diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, di cui all'art. 34 della Legge 392/78, sulla base di quanto indicato nelle premesse in ordine alla determinazione del canone di sublocazione.

Art. 9

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 ad 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. 10

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 (e/o della Proprietà) di richiedere, a proprio 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. 11

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 da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R e/o comunicazione FAX da inviarsi almeno 7 gg. prima dell'accesso previsto.

Art. 12

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. 13

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. 14

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. 15

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. 16

Foro competente

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

Art. 17

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.

Addì _____

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 3 – Durata della Sublocazione;

Articolo 4 – Diritto di recesso;

Articolo 5 – Canone ed aggiornamento ISTAT;

Articolo 7 – Risoluzione della sublocazione;

Articolo 8 – Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale

Articolo 9 – Uso, manutenzioni e oneri accessori;

Articolo 10 – Miglioramenti, addizioni e innovazioni ;

Articolo 12 – Esonero da responsabilità;

Articolo 13 – Spese di bollo e di registrazione;

Articolo 16 – Foro competente;

Articolo 17 – Disposizioni finali.

La Subconduttrice
