

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

L'anno 2014 il giorno 6 del mese di giugno, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

TRA

la società "PAGINE SI MANAGEMENT S.r.l", con sede in Terni (TR) - 05100 - P.zza S. Giovanni Decollato n. 1, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni 01366100558, iscrizione al R.E.A. di Terni al n. 0091504, capitale sociale di € 10.000,00 (euro diecimila/00), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante p.t. sig. Sauro Pellerucci, nato a Narni (TR) il 04/10/1967 e residente in Borgaria di Narni (TR), Via Tiberina n. 125 (c.f. PLLSRA67R04F844Q), in prosieguo denominata "parte sublocatrice" o "sublocatrice"

E

L'Ordine degli Architetti di Terni, con sede in Terni C.so del Popolo n. 54, Partita Iva 91005560551, in persona del Presidente e Legale Rappresentante p.t. Arch. Marco Struzzi nato a Roma il 08/09/1965 e residente in Terni, Strada di Colleluna n. 24 (c.f. SPRMRC65P08H501T), in prosieguo denominato "parte subconduttrice" o "subconduttrice".

(congiuntamente anche "i contraenti" o "le parti")

Premesso

- che la sublocatrice ha in locazione una porzione di circa mq 301 dell'immobile per uso ufficio, corrispondente al primo piano del fabbricato, sito in Terni (TR) Piazza S. Giovanni Decollato n. 1, di proprietà della soc. Pagine Si! S.p.A., con sede in Terni, (TR) Piazza S. Giovanni Decollato n. 1, codice fiscale e partita IVA 01220990558, in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/06/2014, registrato il 12/06/2014 all'Ufficio delle Entrate di Terni al n. 1694 Serie 3;
- che tale porzione di immobile oggetto della locazione, corrisponde al primo piano del fabbricato, sito in Terni (TR) Piazza S. Giovanni Decollato n. 1, già denominato "Palazzo Bazzani" ed ora detto "PalaSi!", fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio n. 116, mappale 123 subalterno 9, Cat. A10;
- che l'Ordine degli Architetti di Terni, ha interesse a prendere in sublocazione una parte dei locali siti al primo piano oggetto della locazione tra la Pagine Si! Spa e la Management Srl, così come è descritta ed evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata al presente contratto quale sub "A", per una superficie di circa mq ~~140~~¹⁴⁰ calpestabili;
- che la Pagine Si! Spa, proprietaria dell'immobile, ha dato il consenso scritto alla sublocazione in favore dell'Ordine degli Architetti di Terni;
- che il Presidente e Legale Rappresentante p.t. dell'Ordine degli Architetti di Terni, Arch. Marco Struzzi, è stato autorizzato a sottoscrivere il presente contratto di sublocazione, giusta delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Terni prot. n. 40497 del 16/05/2014.

Tanto premesso, le Parti come sopra individuate e rappresentate

Convengono e stipulano quanto segue

1) Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto;

2) Oggetto della sublocazione

La Pagine Si Management S.r.l., concede in sublocazione all'Ordine degli Architetti di Terni, che accetta e assume in sublocazione, i locali ad uso ufficio siti in Terni, al piano primo del fabbricato di cui in premessa, con accesso dal civico n. 1 di P.zza San Giovanni Decollato e dal Vicolo Vico di San Giovannino (il cui numero civico verrà comunicato non appena fornito dalla competente autorità). Tali locali, composti n. 4 vani più accessori, per una superficie di circa mq ~~140~~¹⁴⁰ calpestabili, costituiscono una porzione dell'unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Terni al foglio n. 116, mappale 123 subalterno 9, categoria A10.

La porzione dell'immobile oggetto della sublocazione è esattamente individuata con bordatura in colore giallo nella planimetria che, controfirmata dalle parti in segno di accettazione, si allega sub "A" al presente atto, per formarne parte integrante ed essenziale.

Tale porzione di immobile, nella suddetta planimetria viene indicata, altresì, con la dicitura rispettivamente di unità operativa 2 e unità operativa 3A, per una chiara individuazione dei contatori delle utenze che dovranno servire le medesime unità.

3) Uso del bene sublocato, cessione del contratto e sublocazione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TERNI
PROTOCOLLO N° <u>210998</u>
DATA DEL <u>10/06/14</u>
POSIZIONE <u>A13</u>

1

06/08/14
al tessitore
Deaghi



La parte subconduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della sublocazione per uso ufficio come sede dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Terni, per tutti i fini propri del medesimo Ordine, ivi inclusa la sede e l'attività ad esso collegata del "Centro Studi Ridolfi". La parte sublocatrice dichiara di conoscere ed accettare, che nei locali sarà svolta attività che comporterà contatti diretti con il pubblico.

Non è consentita qualsiasi altra diversa destinazione, anche parziale, la quale potrà, ove esercitata, costituire giusta causa di risoluzione del presente contratto.

Alla subconduttrice è fatto assoluto divieto di cedere il presente contratto a qualsiasi titolo, e di sublocare e/o concedere in comodato o in uso, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, l'immobile assunto in sublocazione.

4) Durata del contratto

La sublocazione decorre dal 06/06/2014 e avrà termine il 04/06/2020 ossia allo scadere del contratto di locazione principale. Il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni alla scadenza, ove non ne venga data disdetta da una delle parti a mezzo lettera raccomandata A.R., da inviarsi almeno dodici mesi prima della data di scadenza contrattuale, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 28 e 29 della Legge 392/1978.

La subconduttrice avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in ogni momento, ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con un preavviso di mesi sei prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, da formularsi mediante lettera raccomandata A.R.

Si chiarisce che la cessazione del contratto di locazione principale, dal quale dipende la sublocazione, qualunque ne sia la causa, automaticamente e necessariamente, comporterà la risoluzione del presente contratto.

5) Canone di sublocazione

Il canone annuo di sublocazione è stabilito in Euro 13.200,00 (tredicimiladuecento/00 euro), che la subconduttrice si obbliga a corrispondere in dodici rate mensili anticipate di Euro 1.100,00 (millecento/00), da versarsi entro il giorno 10 di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà indicato dalla parte sublocatrice.

Si precisa che al suddetto canone di sublocazione non verrà applicata l'IVA, su espressa richiesta della subconduttrice, in quanto Ente Istituzionale non soggetto ad IVA.

Le parti convengono che, a far tempo dall'inizio del secondo anno e così per tutti gli anni successivi, il canone di sublocazione sarà aggiornato annualmente, a seguito di richiesta anche verbale della sublocatrice, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta, così come previsto dall'art. 32 della Legge 392/78. Si chiarisce che il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente.

6) Mancato o ritardato pagamento

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della subconduttrice di qualunque specie e natura.

Il mancato pagamento, anche parziale, e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone pattuito e degli oneri accessori, decorsi dieci giorni dalla scadenza prevista, costituirà la subconduttrice in mora, produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa della subconduttrice, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C..

7) Obblighi accessori

Nel convenuto canone di sublocazione non sono compresi i consumi di acqua e di energia elettrica, consumi tutti che, come l'allaccio, l'attivazione ed il nolo dei rispettivi contatori, sono a carico esclusivo della subconduttrice.

La subconduttrice si impegna ad accettare la fornitura del riscaldamento/raffrescamento centralizzato alle condizioni poste dalla sublocatrice, e a rimborsare alla sublocatrice tutte le spese di consumo e di esercizio dell'impianto relativamente alla manutenzione ordinaria da ripartirsi secondo le previsioni della specifica tabella millesimale. Si chiarisce che, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è provvisto di apposito contatore che rilava gli effettivi consumi dei locali dati in sublocazione.

Sono a carico della parte sublocatrice gli oneri condominiali relativamente alle spese di pulizia delle parti comuni (scale e ingresso e dell'ascensore).

8) Garanzie immobile / certificazione energetica

La sublocatrice, sulla scorta di quanto dichiarato e certificato dalla parte locatrice del contratto di locazione originario, dichiara che tutti gli impianti esistenti sono funzionanti e conformi alla normativa vigente in materia, come è certificato dalle dichiarazioni di conformità già fornite alla parte subconduttrice, nonché che l'immobile è



in regola con la vigente normativa edilizia ed urbanistica avendo ottenuto le concessioni di edificazione e il certificato di agibilità.

La subconduttrice dichiara di aver ricevuto dalla sublocatrice tutte le informazioni e di aver preso visione di tutta la documentazione relativa al bene locato, compreso l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

9) Condizioni, modifiche, migliorie e riconsegna dell'immobile

La subconduttrice dopo aver esaminato la porzione dell'immobile locato e averla trovata adatta al proprio uso, dichiara che i locali oggetto del presente contratto vengono consegnati alla stessa in perfetto stato sotto ogni profilo, trattandosi di locali interamente ristrutturati, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolgerà attività. E' proibito alla parte subconduttrice eseguire o far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, poiché legati ai certificati di conformità, ingombrare scale e di esporre cartelli, insegne o scritte, senza il preventivo consenso scritto della parte sublocatrice, ad eccezione delle targhe indicanti le intestazioni dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Terni e del Centro Studi Ridolfi, rispetto alle quali con la sottoscrizione del presente contratto si rilascia la più ampia e formale autorizzazione all'esposizione. Le targhe dovranno rispondere alle caratteristiche indicate dalla parte locatrice per garantire uniformità con le altre eventuali targhe che saranno affisse al fabbricato.

E' proibito alla parte subconduttrice di effettuare fori sulle mattonelle che rivestono le pareti dei bagni, pena il suo idoneo ripristino.

Al termine della sublocazione l'immobile dovrà essere riconsegnato nello stesso stato, salvo il normale deperimento e l'intervenuta vetustà. Tutti i lavori, opere aggiunte eseguite durante la sublocazione andranno a beneficio della parte sublocatrice stessa senza che la parte subconduttrice possa accampare diritti o pretese di alcun genere.

E' posto a carico della parte subconduttrice l'obbligo di ripristinare il tinteggio al momento della riconsegna dell'immobile.

10) Riparazioni dell'immobile

La subconduttrice si obbliga a mantenere ed a utilizzare l'immobile oggetto del presente contratto ed i relativi impianti con la diligenza del buon padre di famiglia richiesta, ed è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa sublocata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C..

La subconduttrice dichiara di esonerare la sublocatrice da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa sublocata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento danni.

11) Danni a terzi e custodia della cosa sublocata

La subconduttrice è costituita custode della cosa sublocata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. La medesima esonera espressamente la sublocatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli da fatto doloso o colposo della subconduttrice o dei dipendenti della subconduttrice, o di terzi in genere.

La subconduttrice dichiara di avere in corso polizza assicurativa contro incendi, atti vandalici, eventi naturali di cui una copia si impegna a inviare alla parte sublocatrice. Si impegna, altresì, a mantenerla in corso per tutta la durata del contratto e a consegnare entro 10 giorni e a semplice richiesta copia della quietanza.

12) Visita dei locali da parte della sublocatrice

La subconduttrice si obbliga a lasciar visitare i locali affittatigli a coloro che aspirassero a prenderli in sublocazione ogni giorno dell'ultimo trimestre di sublocazione, sotto pena del risarcimento dei danni. La sublocatrice o chi lo rappresenta potrà visitare i locali in qualunque tempo, previo appuntamento preventivamente concordato con la parte conduttrice, con almeno un giorno di anticipo e compatibilmente con le esigenze della subconduttrice, allo scopo di constatarne il modo d'uso.

13) Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni della subconduttrice quest'ultima versa alla sublocatrice, tramite bonifico bancario, la somma di Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) pari a due mensilità del canone di sublocazione, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali.

Tale importo sarà restituito da parte della sublocatrice al momento della riconsegna dei locali, verificato l'esatto adempimento da parte della subconduttrice di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, le parti concordano che la garanzia potrà essere escussa dalla sublocatrice in



caso di mancato pagamento del canone, di mancata restituzione dei locali, di violazione dell'art. 9 (Condizioni, modifiche, migliorie e riconsegna dell'immobile).

14) Prelazione in caso di nuova sublocazione.

Nel caso in cui la parte sublocatrice intenda procedere a nuova sublocazione del bene sublocato, la parte subconduttrice avrà il diritto di prelazione così come previsto dagli artt. 38 e 40 della L. 392/78.

15) Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, la parte subconduttrice dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile sublocato.

16) Modifiche.

Qualunque modifica al presente contratto avrà validità solo ove apportata mediante atto scritto.

17) Registrazione

La registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro degli anni successivi al primo, avverranno a cura della sublocatrice. L'imposta di registrazione è a carico di entrambe le parti in eguale misura mentre la tassa di bollo è interamente a carico della subconduttrice.

18) Disposizioni applicabili

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della Legge 392/78, in quanto applicabili, e quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini.

19) Legge applicabile / Foro competente

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Qualunque contestazione potesse sorgere nella interpretazione e nella esecuzione del presente contratto, sarà devoluta, come concordemente stabilito, alla competenza inderogabile del Foro di Terni.

20) Tutela della Privacy

Le parti si autorizzano reciprocamente a trattare e/o comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i..

21) Verbale di consegna dell'immobile

Alla consegna delle chiavi sarà redatto e firmato dalle parti il verbale di consegna dell'immobile.

Letto, confermato e sottoscritto, in Terni il 6 giugno 2014

"Pagine Si Management S.r.l."

Il Legale Rappresentante

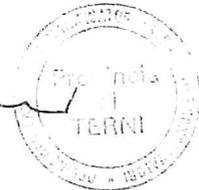
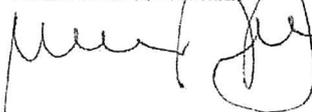
Sauro Pellerucci



Ordine degli Architetti di Terni

Il Presidente

Arch. Marco Struzzi



Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: art. 3 (uso del bene locato), art. 4 (durata sublocazione), art. 6 (mancato o ritardato pagamento), art. 7 (obblighi accessori), art. 8 (garanzie dell'immobile / certificazione energetica), art. 9 (condizioni, modifiche, migliorie e riconsegna dell'immobile), art. 11 (danni a terzi e custodia della cosa sublocata), art. 14 (deposito cauzionale), 15 (diritto di prelazione), art. 19 (legge applicabile /foro competente), art. 20 (Tutela Privacy), e art. 21 (verbale di consegna dell'immobile).

Letto, confermato e sottoscritto, in Terni il 6 giugno 2014

"Pagine Si Management S.r.l."

Il Legale Rappresentante

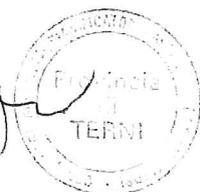
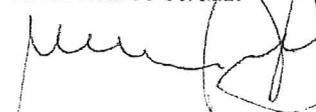
Sauro Pellerucci



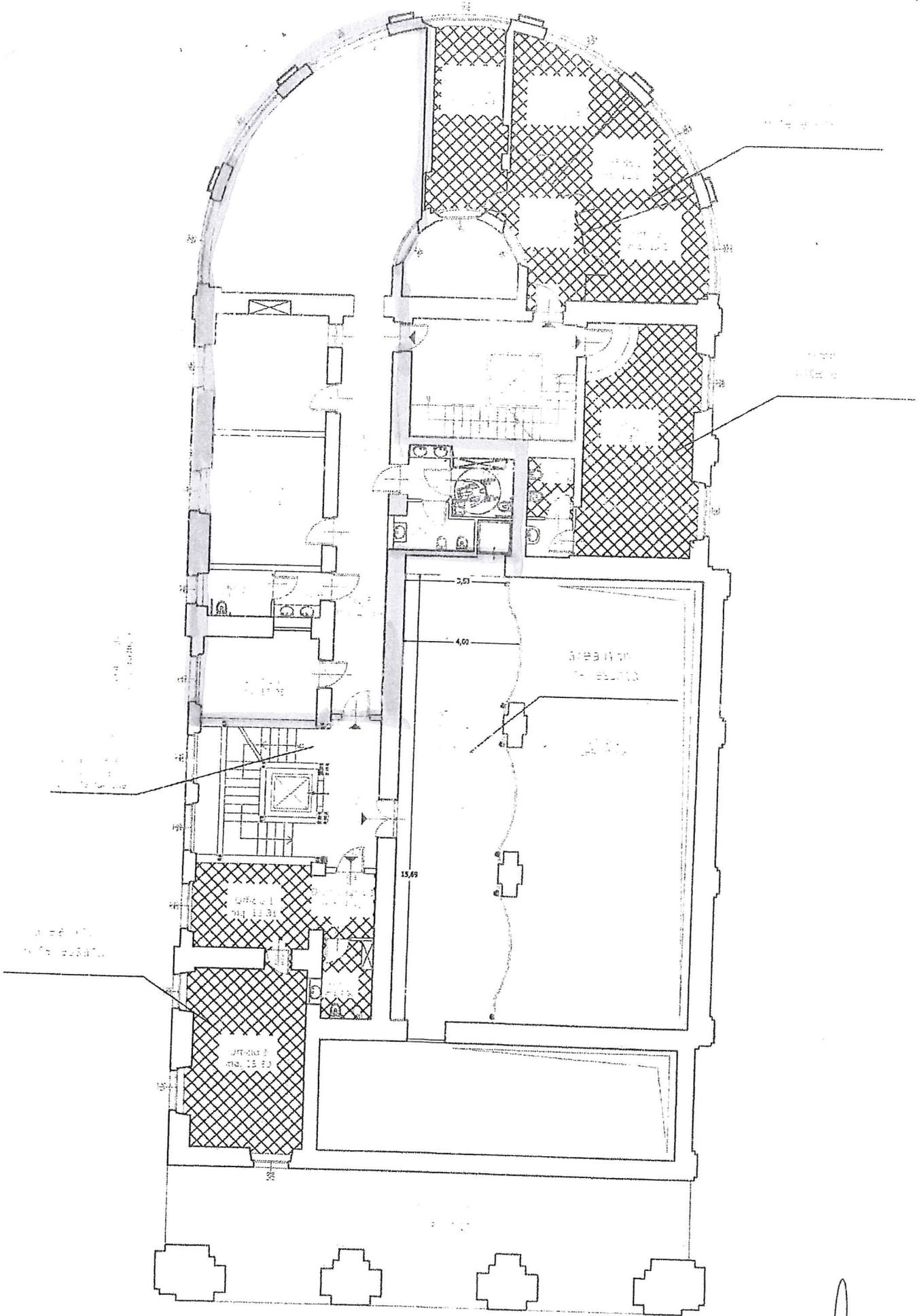
Ordine degli Architetti di Terni

Il Presidente

Arch. Marco Struzzi



SOB "A"



PIANO PRIMO

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

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

In data 03/07/2014 alle ore 22:35 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 14070322350343039 il file
MANAGEMENTAFFTELL1_0_RLI12.ccf

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

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : CCCLCU70L04F499S
cognome e nome : CECCOBELLO LUCA

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 298,00.

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, 04/07/2014

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

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

Ufficio territoriale di VITERBO

Codice identificativo del contratto TJZ14T002822000UC

In data 03/07/2014 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 14070322350343039 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01366100558 e trasmessa da
CECCOBELLO LUCA

Il contratto e' stato registrato il 03/07/2014 al n. 002822-serie 3T
e codice identificativo TJZ14T002822000UC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : MANAGEMENTAFFTEL11
Durata dal 06/06/2014 al 04/06/2020 Data di stipula 06/06/2014
Importo del canone 13.200,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__CODICE FISCALE__RUOLO__N.__CODICE FISCALE__RUOLO
001_01366100558 __A__001_91005560551 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 264,00 Imposta di bollo 34,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 30401,24

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di TERNI

Prov. TR

PIAZZA SAN GIOVANNI DECOLLATO 1

Li, 04/07/2014

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 14070322350343039
NOME DEL FILE : MANAGEMENTAFFTEL11_0_RLI12.ccf
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	01366100558	-----

Jrdine Architetti di Terni

Da: "Laura Santini - PagineSil" <la.santini@paginesi.it>
A: <ordineterni@tiscali.it>
Data invio: giovedì 17 luglio 2014 14.42
Allega: SUBLOCAZIONE PAG SI MANAG E ORDINE ARCHITETTI.pdf; 09 FT. SPA 2014 Ordine Architetti.xlsx; 08 FT. SPA 2014 Ordine Architetti.xlsx; 11 FT. SPA 2014 Ordine Architetti luglio.xlsx
Oggetto: INVIO CONTRATTO REGISTRATO E FATTURE
Spett.le Ordine degli Architetti,
rimettiamo in allegato il contratto di sublocazione registrato unitamente alle fatture per deposito cauzionale, canoni giugno e luglio.

Cordiali saluti.



Laura Santini

Ufficio Amministrativo

Terni - P.zza S. Giovanni Decollato 1
tel. 0744.431.927 | fax 0744.431.921

In ottemperanza al D. Lgs. n 196 del 30/06/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", tutte le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate ed esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimmetterlo al destinatario).

Vogliate tener presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietata. Nel caso in cui abbiate ricevuto questa mail(fax) per errore, vogliate cortesemente avvertire il mittente e distruggere il presente messaggio.

In conformita' alle leggi vigenti in materia di protezione dei dati personali, il presente messaggio viene inviato ai soli destinatari in origine e puo' contenere informazioni riservate.