

CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE
ADIBITO AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

L'anno 2022 (duemilaventidue) e questo di _____ () del mese di _____ in _____, con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia, da tenere e valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

- **GISPI RUGBY PRATO SOCIETA' COOPERATIVA SPORTIVA DILETTANTISTICA A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede legale in Prato alla via Capponi n. 3, iscritta alla C.C.I.A.A. di Prato al n. 509337 del R.E.A., partita iva - codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Prato: 01704880978, in persona del presidente *pro-tempore* Fabrizio Bertocchi nato a _____ () il _____ e residente in _____ () alla Via _____, n. _____;
di seguito indicata come “**SUBLOCATORE**”;

- _____, con sede legale in _____ () alla Via _____ n. _____, P.IVA _____, REA FI - _____, in persona del legale rapp.te _____, nato/a a _____ () il _____ e residente in _____ () alla Via _____, n. _____;
di seguito indicata come “**SUBCONDUTTORE**”;

PREMESSO

a) che il SUBLOCATORE conduce un complesso immobiliare sportivo comprensivo di tutti i relativi impianti, ubicato in Comune di Prato alla via di Coiano e di cui fanno parte i seguenti cespiti:

A) Fabbricato adibito Bar - Pizzeria distribuito in un unico piano terra, accessibile dal n.c. 17 di detta via e composto da ingresso, ampia sala adibita a zona bar, corredata di ripostiglio, due bagni, saletta, cucina e resede coperto con copertura provvisoria, dal quale si accede ad altro magazzino esclusivo. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta ancora intestato a Chiesa di S. Bartolomeo a Coiano e distinto nel foglio di mappa 24 particella 5 subalterno 1, via di Coiano n. 17, piano T, categoria C/4, classe 7, consistenza mq. 196, superficie catastale totale mq. 191 e rendita di euro 647,84;

B) Fabbricato adibito a sala attività ricreative, annesso e funzionale alla sala bar di cui al punto A che precede, distribuito in un solo unico piano terra, accessibile dal n.c.17 di detta via. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta in conto alla Parrocchia di San Bartolomeo a Coiano e distinto nel foglio di mappa 24 dalla particella 5 subalterno 2, via di Coiano n. 17, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 36, superficie catastale totale mq. 60 e rendita di euro 120,85;

C) Complesso immobiliare adibito a varie attività sportive, accessibile dal n.c. 23 di detta via, distribuito in un solo piano terra ed esattamente trattasi della zona composta da un campo da rugby, un campo da calcio, i relativi blocchi

spogliatoi, oltre due strutture temporanee adibite a spogliatoi e locali rimessa attrezzature, nonchè l'area pertinenziale di accesso ai campi e l'uso esclusivo del campo da calcetto/ tennis nell'orario 20/24 dal lunedì al venerdì. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato la zona concessa in affitto

ed adibita a varie attività sportive risulta intestata alla Parrocchia di San Bartolomeo a Coiano e distinta nel foglio di mappa 24 dalla particella 2, via di Coiano n. 17, piano T, categoria D/6 e rendita di euro 12.364,18; Terreni del Comune di Prato, risulta in conto a Parrocchia di San Bartolomeo a Coiano e distinta nel foglio di mappa 24 dalla particella 1245, classe 3, mq. 880, reddito dominicale euro 3,86 e reddito agrario di euro 2,27.

D) Fabbricato adibito ad uffici formato da due piani fuori terra (terra e primo) posto in Comune di Prato alla via di Coiano s.n.c., con accesso dal cortile interno alla struttura, composto: al piano terra da ingresso, ripostiglio sottoscala e vano scale che conducono al piano superiore; al piano primo da pianerottolo vano scale, corridoio, tre vani, oltre antibagno e bagno.

Più precisamente, i locali al piano primo interessati dal presente atto si trovano tutti alla destra del pianerottolo di sbarco del vano scale. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta ancora intestato a Chiesa di S. Bartolomeo a Coiano e distinto nel foglio di mappa 24 dalla particella 4 subalterno 5, via di Coiano, piano T-1, categoria C/4, classe 8, consistenza mq. 177, superficie catastale totale mq. 218, rendita di euro 685,60;

E) Appezamento di terreno adibito ad attività sportiva con fondo in sabbia e con relative aree pertinenziali, collegato direttamente ai suddetti impianti sportivi. Al Catasto Terreni del Comune di Prato quanto sopra descritto

risulta in conto alla Parrocchia di San Bartolomeo a Coiano e distinto nel foglio di mappa 24 dalla particella 1113 seminativo arborato, classe 3, mq. 3930, reddito dominicale euro 17,25 e reddito agrario euro 10,15;

b) che il SUBCONDUTTORE è interessato a condurre in sublocazione parte del complesso immobiliare indicato nella presente premessa, ovvero i cespiti: [REDACTED], d'ora in avanti anche "l'IMMOBILE";

c) che il SUBLOCATORE è all'uopo autorizzato a stipulare il presente contratto di sublocazione in forza di espresso e preventivo consenso scritto del locatore che si allega sub. A).

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

1) ACCORDI PREESISTENTI

Eventuali precedenti contratti e/o accordi e/o fatti e/o intese intercorsi tra SUBCONDUTTORE e il SUBLOCATORE devono essere ritenuti annullati dal presente contratto a far data da oggi.

2) LA PREMESSA

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente contratto.

3) OGGETTO

Il SUBLOCATORE concede in sublocazione al SUBCONDUTTORE, che dichiara di accettare a tale titolo, l'IMMOBILE di cui in premessa, con decorrenza dal [REDACTED].

4) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE ED OBBLIGHI DEL SUBCONDUTTORE

L'IMMOBILE in oggetto dovrà essere destinato esclusivamente ad uso circolo ricreativo.

Il SUBCONDUTTORE non potrà dare all'IMMOBILE una qualsiasi diversa destinazione – anche se parziale e anche se lecita – rispetto a quella contrattualmente stabilita, né introdurre all'interno del medesimo materiali o sostanze pericolose od inquinanti.

Le PARTI concordano che nel presente contratto non trovi applicazione il disposto dell'art. 80, L. n. 392/78 e il SUBCONDUTTORE rinuncia ai diritti ed alle azioni previste dagli artt. 34, 38, 39 e 40, L. n. 392/1978, per essere stata tale rinuncia valutata al momento della determinazione del canone.

Il SUBCONDUTTORE si impegna ad osservare in modo tassativo tutte le norme, nessuna esclusa, in materia igienico sanitaria, di sicurezza sui luoghi di lavoro e di ordine pubblico, obbligandosi e garantendo che la presenza di beni di qualsiasi genere e natura e/o persone all'interno dell'IMMOBILE sia in ogni momento conforme alle suddette norme.

Il SUBCONDUTTORE si impegna ed obbliga al pieno rispetto della normativa antincendio e, in particolare, a non depositare nell'IMMOBILE materiale combustibile non consentito e, comunque, a depositarlo in misura non superiore alla soglia prevista dalla normativa antincendio applicabile. In ogni caso, qualora l'attività del SUBCONDUTTORE richieda che l'IMMOBILE sia oggetto di interventi necessari all'assolvimento di obblighi di legge in materia di prevenzioni incendi e/o a renderlo conforme a prescrizioni antincendio emanate da Enti pubblici preposti e/o da parte dei Vigili del Fuoco, il SUBCONDUTTORE stesso si obbliga, a propria cura e spese, a: (i) porre in essere tutti gli adempimenti prescritti per il regolare svolgimento, a norma di legge, della propria attività; (ii) eseguire tutte le opere necessarie ad adeguare l'IMMOBILE e gli impianti alle predette prescrizioni e, più in generale, alla normativa in materia antincendio, senza nulla poter pretendere al riguardo dal SUBLOCATORE per le migliorie realizzate. Prima dell'esecuzione dei lavori previsti nel presente comma, il SUBCONDUTTORE dovrà, comunque, ottenere dal SUBLOCATORE la relativa autorizzazione scritta, in mancanza della quale il SUBCONDUTTORE medesimo avrà facoltà di recedere dal presente contratto ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, L. 392/78.

Le caratteristiche di eventuali insegne che il SUBCONDUTTORE dovesse voler installare sul fronte esterno dell'IMMOBILE dovranno essere previamente autorizzate dal SUBLOCATORE, al fine di assicurarne la legittimità e, in ogni caso, di garantire il decoro e l'omogeneità con gli altri

fabbricati limitrofi.

Gli obblighi assunti dal SUBCONDUTTORE nel presente articolo rappresentano per il SUBLOCATORE condizione e presupposto necessario per l'instaurazione e per il proseguimento del rapporto locatizio. Per tale motivo il SUBLOCATORE si riserva ogni forma di controllo, azione o intervento volto ad accertare eventuali inadempimenti degli obblighi medesimi da parte del SUBCONDUTTORE, il quale malleva e si impegna a tenere indenne in ogni caso il SUBLOCATORE da qualsiasi conseguenza pregiudizievole possa derivargli dalla loro ipotetica violazione, che costituirà comunque motivo di risoluzione di diritto del presente contratto.

Il SUBCONDUTTORE dichiara e garantisce che il suddetto IMMOBILE è idoneo alla propria esigenza e che sarà da lui usato esclusivamente in conformità della destinazione sopra indicata.

L'inadempimento del SUBCONDUTTORE alle pattuizioni sopra riportate circa l'uso dei locali, la loro destinazione e l'attività svolta comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto senza necessità di costituzione in mora.

5) PRESA D'ATTO

Nel ricevere il bene, il SUBCONDUTTORE dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato di conservazione e manutenzione ed esente da qualsiasi difetto che possa influire sulla salute di chi vi svolgerà l'attività; ne assume la custodia e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza contrattuale nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Gli interventi che si dovessero rendere necessari per adeguare gli impianti alle necessità del SUBCONDUTTORE saranno ad esclusivo carico del medesimo; il SUBCONDUTTORE rinuncia fin da ora espressamente ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo in relazione agli eventuali oneri sostenuti per l'esecuzione di questi lavori.

Il SUBCONDUTTORE dichiara inoltre di essere a conoscenza che il locale accettato in sublocazione fa parte di un più ampio complesso; a questo proposito il SUBCONDUTTORE si obbliga a rispettare e a far rispettare sia a propri dipendenti, collaboratori, preposti o incaricati, sia a clienti e/o fornitori le regole comuni vigenti.

6) ARREDI

Formano oggetto del presente rapporto locativo anche i seguenti beni mobili, posti a corredo dell'immobile:

-
-
-
-
-

Il SUBSUBCONDUTTORE si impegna a custodire ed a mantenere in ottimo stato detti beni nel corso di tutta la locazione e, alla scadenza del rapporto, a restituirli al SUBSUBLOCATORE nel medesimo stato di fatto in cui essi attualmente si trovano, **come attestate dalla documentazione fotografica allegata al presente atto sotto la lettera B).**

7) DURATA

La locazione avrà durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dal [redacted] e con rinnovazione tacita automatica di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, ove non sopravvenga disdetta di una delle PARTI, da comunicarsi all'altra, a mezzo di lettera raccomandata a/r o PEC, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale, il SUBLOCATORE potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29, Legge n. 392/78, con le modalità e i termini ivi previsti. Il SUBCONDUTTORE verrà immesso nel possesso dell'IMMOBILE con decorrenza dalla data di inizio della locazione.

Il SUBCONDUTTORE potrà recedere dal contratto con preavviso di 6 (sei) mesi nel rispetto del disposto dell'art. 27, ultimo comma, L. 392/78.

8) RITARDATO RILASCIO DELL'IMMOBILE

Alla cessazione del contratto, qualunque ne sia la causa, il SUBCONDUTTORE si impegna a riconsegnare senza ritardo al SUBLOCATORE l'IMMOBILE, libero e vacuo da persone e/o cose, nello stato di fatto in cui questo si trova alla data di decorrenza della locazione, salvo il deterioramento dovuto all'uso realizzato in conformità a quanto convenuto nel contratto, ma completamente rimbiancato.

In caso mancato rispetto del termine di riconsegna, il SUBCONDUTTORE dovrà pagare al SUBLOCATORE, per ogni giorno di ritardo, una penale pari a Euro 100,00=(cento/00), oltre al canone di locazione mensile rapportato ai giorni di ritardo e fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore. Il SUBCONDUTTORE riconosce che l'entità di tale penale è stata determinata tenendo presente e valutando correttamente l'interesse del SUBLOCATORE al puntuale rispetto dell'adempimento di cui trattasi, e quindi rinuncia sin d'ora a chiederne la riduzione *ex art. 1384 c.c.*

9) CANONE DI SUBLOCAZIONE

Il canone di sublocazione viene complessivamente e consensualmente pattuito in Euro 57.000,00= (cinquantasettemila/00) annui - oltre I.V.A. - e sarà corrisposto in n.12 rate mensili di Euro 4.750,00= (quattromilasettecentocinquanta/00) oltre I.V.A., entro il 10 (dieci) di ogni mese di competenza, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato al SUBLOCATRICE, IBAN:IT27K0892221503000000606597, presso Banca Alta Toscana - Filiale Piazza Marconi.

Il canone verrà annualmente aggiornato, su richiesta scritta del SUBLOCATORE, da intendersi implicitamente integrata dal semplice invio della relativa fattura da parte di quest'ultimo, nella misura del 75% della variazione assoluta ISTAT, indice prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi l'anno precedente.

10) MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) mensilità del canone,

rappresenterà motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori, comunque motivato, costituirà altresì in mora il SUBCONDUTTORE, automaticamente e senza necessità di espressa diffida, con obbligo per la stessa di corrispondere al SUBLOCATORE gli interessi convenzionali calcolati a norma del D.Lgs. 231/2002, oltre al canone maturato.

11) ONERI ACCESSORI

Sono a carico del SUBCONDUTTORE tutti gli oneri accessori.

Il SUBCONDUTTORE si assume quindi, a mero titolo esemplificativo, i costi per le utenze di energia elettrica, acqua, gas, forza motrice, telefonia, internet ed ogni altra, così come quelli delle relative volture e/o allacciamenti.

A livello comune, competono alla SUBCONDUTTORE le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

12) CLAUSOLA SOLVE ET REPETE

Ai sensi dell'art. 1462 c.c., il SUBSUBCONDUTTORE non potrà, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute, anche per oneri accessori.

13) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il SUBCONDUTTORE si impegna a custodire ed a mantenere l'IMMOBILE e le dotazioni impiantistiche in buono stato di manutenzione e a rispettare, nel corso dell'intera durata della locazione, le normative vigenti in materia d'uso e di conservazione dell'IMMOBILE e degli impianti.

Sono, pertanto, a carico del SUBCONDUTTORE, che se le assume, tutte le opere di ordinaria manutenzione dell'IMMOBILE, tra le quali espressamente, e a mero titolo esemplificativo, rientrano quelle relative alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi e serrande, ai vetri di porte e finestre, alla superficie delle pareti, soffitti ed infissi, alla pavimentazione e rivestimento dei locali, alla imbiancatura periodica dei medesimi, agli impianti elettrici e termoidraulici, oltre a tutto ciò che inerisce l'attività del SUBCONDUTTORE.

Sono, inoltre, sempre a carico del SUBSUBCONDUTTORE le opere di manutenzione straordinaria dell'IMMOBILE, in deroga espressa agli artt. 1576 e 1609 c.c.

Il SUBLOCATORE potrà sostituirsi al SUBCONDUTTORE nell'esecuzione delle opere manutentive, con diritto al rimborso del relativo costo entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta. In deroga all'art. 1584 c.c., il SUBLOCATORE potrà altresì effettuare nell'IMMOBILE riparazioni anche non urgenti senza che alcun diritto sorga in favore del SUBCONDUTTORE, anche in caso di durata delle riparazioni superiore a 20 (venti) giorni.

14) MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

È fatto espresso divieto al SUBCONDUTTORE di apportare miglioramenti all'IMMOBILE ed agli impianti, senza previamente aver ottenuto autorizzazione scritta da parte del SUBLOCATORE, pena la risoluzione di diritto del contratto e la facoltà del SUBLOCATORE di richiedere la riduzione in pristino.

In ogni caso, in deroga a quanto previsto dall'art. 1592, comma I, c.c. e dall'art. 1593, commi I e II, c.c., qualsiasi miglioramento e/o addizione apportati, anche se previamente autorizzati, non attribuiranno al SUBCONDUTTORE il diritto ad alcuna indennità né il valore degli stessi potrà essere imputato in conto canoni, prevedendosi altresì espressamente la facoltà del SUBLOCATORE di richiedere la rimessa in pristino.

15) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il SUBCONDUTTORE non potrà dare in sublocazione o comodato, in tutto o in parte, l'IMMOBILE, né cedere ad altri il presente contratto, pena la risoluzione di diritto del medesimo, senza che vi sia autorizzazione scritta da parte del SUBLOCATORE.

In caso di cessione di azienda o di ramo d'azienda, e conseguente cessione del presente contratto o di parte di esso, il SUBCONDUTTORE rimane solidalmente obbligato con il cessionario nel caso che questi non adempia alle relative obbligazioni sino alla definitiva scadenza, salva dichiarazione liberatoria scritta da parte del SUBLOCATORE.

16) ESONERO DA RESPONSABILITÀ

Il SUBCONDUTTORE esonera espressamente il SUBLOCATORE da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che potessero derivare a propri titolari, soci, amministratori, dipendenti, collaboratori e/o a terzi in genere da fatto colposo o doloso del SUBCONDUTTORE stesso.

Il SUBLOCATORE resta altresì espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone e/o cose derivanti da caso fortuito e/o forza maggiore, ed in particolare per quelli causati da nubifragio, allagamento, difettoso funzionamento di impianti termici o idraulici, rottura di tubazione, furto, scoppio, incendio nel locale affittato.

Il SUBCONDUTTORE dichiara altresì che il detto locale è esente da vizi e si trova in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti e dichiara quindi di esonerare il SUBLOCATORE da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata.

La sottoscrizione del presente contratto implica la piena ed incondizionata accettazione dell'immobile, con tutti gli impianti ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, valendo altresì detta sottoscrizione come patto di esonero del SUBLOCATORE da qualsiasi responsabilità per vizi palesi.

Il SUBCONDUTTORE esonera altresì espressamente il

SUBLOCATORE per tutti i danni che si potessero verificare nei locali concessi in sublocazione, in conseguenza di eventi fortuiti, ordinari e straordinari ed in particolare per quelli causati da nubifragi, venti, allagamenti, rotture di fogne e tubazioni, scarichi pluviali ecc.

Il SUBLOCATORE resta esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili ed imprevedibili a persone e a cose causati da difetto di allacciamento degli impianti e/o funzionamento dei materiali elettrici, igienici, sanitari, di riscaldamento, ecc. e dall'uso degli stessi. Qualora si verificassero tali danni il SUBCONDUTTORE sarà ugualmente tenuto a corrispondere il canone di sublocazione ed eventuali oneri accessori.

Il SUBCONDUTTORE esonera inoltre il SUBLOCATORE da ogni responsabilità per infiltrazioni che si dovessero verificare all'interno dei locali locati.

Le parti si danno reciprocamente atto che del contenuto delle pattuizioni di cui sopra si è tenuto conto nella determinazione del canone e pertanto il SUBCONDUTTORE rinuncia espressamente fin da ora ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo in relazione alle spese sopra citate.

17) RISOLUZIONE

L'inadempimento del SUBCONDUTTORE alle pattuizioni stabilite nel presente contratto risolverà *ipso iure* il contratto medesimo.

Il mancato o ritardato pagamento anche parziale del canone di sublocazione e/o delle quote per gli oneri accessori (a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, rimborso spese comuni, rimborso assicurazione, ecc.), così come la sublocazione abusiva, il mutamento di destinazione di uso, l'esercizio di attività non compatibili con la destinazione d'uso e con le normative vigenti di tempo in tempo, la concessione in comodato a terzi, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per colpa del SUBCONDUTTORE fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto, oltre interessi di mora e fatto salvo il risarcimento del danno.

18) PRELAZIONE

Il SUBCONDUTTORE rinuncia espressamente al diritto di prelazione che eventualmente dovesse spettargli ai sensi della Legge n. 392/1978, tanto per l'ipotesi di nuova locazione quanto per quella di vendita dell'immobile locato.

19) AUTORIZZAZIONI, INSEGNE E TARGHE

Il SUBCONDUTTORE si obbliga a chiedere le necessarie autorizzazioni amministrative per lo svolgimento della propria attività. Faranno esclusivo carico al SUBCONDUTTORE, senza alcun diritto di rimborso nei confronti del SUBLOCATORE, tutte le spese relative alle eventuali richieste e rilasci da parte della pubblica amministrazione delle autorizzazioni, delle concessioni, licenze, per lavori di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti esistenti o quant'altro necessario per consentire al SUBCONDUTTORE l'esercizio dell'attività nei locali locati.

Previa autorizzazione delle competenti autorità, il SUBCONDUTTORE potrà installare insegne o targhe anche all'esterno dell'immobile locato con ogni precauzione, onde evitare danni.

20) ASSICURAZIONI

L'immobile oggetto del contratto di sublocazione è coperto da polizza assicurativa stipulata dal SUBLOCATORE dell'immobile identificato al paragrafo a) della premessa contro i danni dell'incendio, scoppio, ecc..

Al proposito le parti convengono che la quota di premio che la società proprietaria riaddebita al SUBLOCATORE dovrà essere rimborsata a questi dal SUBCONDUTTORE nella misura del 100% entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla presentazione della relativa nota di debito.

Il SUBCONDUTTORE si obbliga a stipulare a propria cura e spesa contratto di assicurazione, con massimali idonei e congrui per la responsabilità civile relativa agli eventuali danni a dipendenti, a terzi in genere, nonché alle persone di soci, merci e macchinari giacenti nell'immobile.

Il SUBCONDUTTORE si obbliga ad assicurare per se le merci o, gli impianti, l'attrezzatura, gli arredi, nonché il mancato esercizio in quanto per patto espresso in nessun caso il canone potrà essere sospeso decorrendo esso anche in caso di incendio o altra calamità.

21) CONDIZIONE RISOLUTIVA

Costituendo il presente contratto una sublocazione, esso si risolverà di diritto in caso di scioglimento, per qualsiasi ragione, del contratto di locazione richiamato al punto a) della premessa.

22) ACCESSO LOCALI

Il SUBLOCATORE potrà, con preavviso di 24 ore, ispezionare o fare ispezionare a mezzo di un suo delegato il locale sublocato.

23) DEPOSITO CAUZIONALE E FIDEIUSSIONE

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il SUBSUBCONDUTTORE versa al SUBLOCATORE, contestualmente alla firma del presente atto, una somma infruttifera di Euro 9.500,00=(novemilacinquecento/00) pari a 2 (due) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito alla cessazione della locazione, successivamente alla riconsegna dell'IMMOBILE, previa verifica dello stato di quest'ultimo e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, ivi compreso il puntuale pagamento dei canoni di locazione e la corresponsione della dovuta penale per il ritardo nella riconsegna. Il SUBCONDUTTORE rinuncia espressamente ad eventuali interessi maturati sul deposito cauzionale. In caso di inadempimento, il SUBLOCATORE potrà soddisfarsi direttamente sul deposito cauzionale, sorgendo per contro l'obbligazione del SUBCONDUTTORE di reintegrarlo.

In aggiunta a quanto precede, a garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni gravanti sul SUBCONDUTTORE in forza del presente contratto, quest'ultimo consegnerà al SUBLOCATORE, entro

e non oltre il _____, pena il pagamento della somma di € 100,00=(cento/00) per ogni giorno di semplice ritardo e fermo l'obbligo di consegna, una fideiussione di importo pari a due mensilità del canone escutibile a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata in favore del SUBLOCATORE da primario istituto bancario. La fideiussione avrà durata per il primo seennio del contratto e dovrà essere rinnovata dal SUBCONDUTTORE per egual periodo, e così via, fino al momento in cui il rapporto locatizio sarà in essere, con consegna di relativa attestazione al SUBLOCATORE almeno un mese prima di ciascuna scadenza. La fideiussione dovrà prevedere che, in caso di mancata consegna della citata attestazione di rinnovo entro il termine di un mese prima di ciascuna scadenza, come sopra previsto, il SUBLOCATORE possa escutere la garanzia e trattenere le relative somme a titolo di garanzia.

24) OBBLIGAZIONI DEL SUBCONDUTTORE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il SUBCONDUTTORE si impegna espressamente ad ottemperare agli obblighi contenuti all'interno dell'allegato D), che sottoscritto da entrambe le parti, forma parte integrante del presente contratto, condizione necessaria affinché il presente contratto si perfezioni e rimanga in essere tra le parti. Con la conseguenza che, in caso di inadempimento del SUBCONDUTTORE alle obbligazioni ivi assunte nei confronti del SUBLOCATORE il presente contratto si intenderà risolto di diritto *ex art. 1456 c.c.*, senza che il SUBCONDUTTORE possa avanzare alcuna pretesa (anche economica) nei confronti del SUBLOCATORE.

25) SPESE E REGISTRAZIONE

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto, anche per le annualità successive, sono a carico delle PARTI nella misura del 50% ciascuna.

Il SUBLOCATORE provvederà ai relativi adempimenti e il SUBCONDUTTORE gli restituirà la quota di sua spettanza a semplice richiesta

26) FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che abbiano ad insorgere fra le parti e che riguardino l'interpretazione e/o l'applicazione delle clausole del presente contratto di sublocazione saranno demandate al Tribunale di Prato.

27) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono domicilio presso le proprie sedi sociali.

28) TRATTAMENTO DATI PERSONALI E NORMATIVA SULLA PRIVACY

Ai fini della vigente normativa in materia di privacy, le PARTI, sottoscrivendo il presente accordo, prestano il reciproco consenso al

trattamento dei rispettivi dati personali, che saranno trattati in conformità delle normative vigenti ed, in particolare, ai sensi del GDPR Reg. UE 2016/679 ed utilizzati unicamente per i fini perseguiti a mezzo del regolamento contrattuale, ferme tutte le facoltà concesse dalla specifica normativa in materia.

29) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni la SUBCONDUTTORE dichiara e riconosce di aver ricevuto la documentazione e le informazioni di cui alla citata normativa, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici (APE n. Codice Identificativo: _____ sub. _____ del _____), che si allega sub. E).

30) COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni da inviarsi ai sensi del presente contratto dovranno essere formulate per iscritto, a mezzo PEC o raccomandata a/r.

31) CLAUSOLE FINALI

La mancata denuncia della violazione e/o della disapplicazione, anche ripetuta, di una e/o più clausole del presente contratto e del contratto di locazione di cui al paragrafo a) della premessa, non potrà mai intendersi come tacita accettazione delle violazioni e/o delle disapplicazioni stesse.

Il presente contratto potrà essere modificato e/o integrato soltanto mediante accordo scritto di entrambe le PARTI.

Le PARTI convengono che i consensi preventivi pattuiti in forma scritta negli articoli che precedono non sono suscettibili di prova diversa da quella scritta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2725 c.c.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente atto, si rinvia a quanto disposto dalle norme del codice civile e da quelle in materia di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, se non derogate o incompatibili con quanto contrattualmente previsto.

L'eventuale nullità, anche parziale di una e/o più clausole di cui al presente contratto non inficerà la validità dello stesso nel suo complesso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, n. 8), D.P.R. 633/72, il SUBLOCATORE dichiara di esercitare l'opzione per l'imposizione ad I.V.A. delle prestazioni previste dal presente contratto.

32) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'inadempienza da parte del SUBCONDUTTORE ad una delle pattuizioni contenute nel presente contratto produce, *ipso iure*, la risoluzione del medesimo. Il silenzio o la acquiescenza del SUBLOCATORE nei confronti di eventuali inadempienze del SUBCONDUTTORE, anche se protrate nel tempo, non potranno mai avere altra maggior portata se non quella della mera tolleranza di fatto e non produrranno effetti giuridici di sorta, né potranno essere comunque

invocati a favore del SUBCONDUTTORE.

ALLEGATI:

- A) autorizzazione PARROCCHIA S. BARTOLOMEO;
- B) planimetria dell'IMMOBILE;
- C) documentazione fotografica;
- D) obbligazioni SUBCONDUTTORE;
- E) A.P.E..

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SUBLOCATORE

p. _____

Il Legale Rappresentante

Rappresentante

(_____)

IL SUBCONDUTTORE

p. _____

Il Legale

(_____)

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 c.c. e seguenti le parti dichiarano di approvare specificatamente le seguenti clausole: 1), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16),17), 18), 19), 20), 21), 23), 24), 25), 26), 27), 30), 31),32).

IL SUBLOCATORE

p. _____

Il Legale Rappresentante

Rappresentante

(_____)

IL SUBCONDUTTORE

p. _____

Il Legale

(_____)