

Allegato B alla delibera G.C. n. 118 del 19.11.2015

ATTO DI SUBLOCAZIONE

AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Racc. n. _____ del _____

L'anno duemilaquindici addì _____ del mese di _____, presso la sede del Comune di Castellanza.

Con la presente scrittura privata da valere in ogni modo e forma di legge tra le parti e loro aventi causa, fra i sottoscritti:

– **COMUNE DI CASTELLANZA**, con sede a Castellanza (VA), Viale Rimembranze n. 4, codice fiscale 00252280128, rappresentato dalla rag. Cristina Bagatti, nata a Busto Arsizio (VA), il 01/06/1967, nella sua qualità di responsabile del Settore Economico Finanziario, domiciliata per la carica nella casa comunale, la quale interviene al presente atto, non in nome proprio, ma in forza di decreto sindacale n.13.192 del 22/07/2015, in attuazione di quanto stabilito dall'art. 107, punto 3, lett. c), del D. lgs. n. 267 del 18/08/2000, s.m.i.;

– **ASSOCIAZIONE PER L'INTERVENTO SOCIALE SULL'EMARGINAZIONE IN LOMBARDIA (A.I.S.E.L.)**, con sede legale a Milano (MI), Corso Giuseppe Garibaldi n. 75, rappresentato dal dott. Raffaele Palermo, nato a Cittanova (RC) il 15/05/1950, nella sua qualità di Presidente e Legale Rappresentante, domiciliato presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto, non in nome proprio, ma in forza del verbale del Consiglio Direttivo e Amministrativo del 07/04/2014 e dei vigenti patti sociali.

PER IL COMUNE DI CASTELLANZA
rag. CRISTINA BAGATTI

PER A.I.S.E.L.
dr. RAFFAELE PALERMO

Premesso che:

- in data 29 giugno 2015 è stato sottoscritto il Contratto di Locazione tra la Società Castellanza Servizi Patrimonio srl (locatrice) ed il Comune di Castellanza (conduttore) per la locazione dell'immobile sito in Corso Matteotti n. 20, distinto al Catasto Fabbricati Sez. : CZ, foglio 5, particella 236 sub.1, rendita € 5534,97, avente scadenza il 30/06/2021, con possibilità di rinnovo tacito;

- che, ai sensi dell'art. 9 del contratto di locazione di cui sopra, è previsto il diritto del Comune di Castellanza di sublocare uno o più locali concessi in locazione purché il conduttore ne dia espressa notizia al locatore;

- che il Comune di Castellanza, con nota del 02/10/2015, ns. prot. 17.350, ha proceduto a fornire alla Proprietà la succitata comunicazione alla sublocazione richiedendo assenso all'esecuzione dei lavori da parte di AISEL Onlus. La CSP Srl ha risposto con nota del 19/11/2015, ns. prot. 20696/2015, autorizzando la sublocazione, subordinando l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori alla presentazione di un progetto tecnico degli impianti;

- che con deliberazione di G.C. n. ____ del ____ 2015 è stata approvata la bozza del presente contratto di sublocazione;

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

Il Comune di Castellanza, di seguito denominato Sublocatore, con il presente atto, concede in sublocazione alla società Associazione per l'Intervento Sociale Sull'Emarginazione in Lombardia (A.I.S.E.L.) ONLUS, in persona del sig. _____, suo legale rappresentante, di seguito denominata Subconduttore, l'immobile ubicato a Castellanza (VA), Corso Matteotti n. 20, immobile composto da locali ubicati a piano terra e piano interrato, così identificato catastalmente: sezione urbana CZ, foglio 5, particella 236 sub.1, consistenza mq. 234, rendita catastale € 5.534,97, il tutto meglio identificato nell'allegata planimetria che, sottoscritta dalle parti, costituisce parte integrante del presente atto (allegato 1).

L'immobile è provvisto di dichiarazione ai fini ACE n. 12042-000110/15 del 27/02/2015.

L'immobile suindicato è sublocato esclusivamente per l'espletamento di un servizio socio sanitario.

Art. 3 - Durata della sublocazione

La sublocazione avrà durata di anni 5 e mesi 06 (il presente contratto non potrà avere una durata superiore a quella prevista nel contratto di locazione sopra citato), con decorrenza a far data da _____2015 e con scadenza il 30/06/2021. Il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di anni 6 (sei), con scadenza fino al 30/06/2027, e così di seguito, qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, e salva la facoltà da parte del Subconduttore di recedere in

qualsiasi momento dal contratto di sublocazione con preavviso di sei mesi ai sensi dell'art.27, comma 7, Legge n.392/78, dandone avviso al Sublocatore mediante lettera raccomandata.

Art. 4 - Canone ed aggiornamento ISTAT

Il canone annuo di sublocazione è pattuito in € 12.000,00 oltre IVA (Euro dodicimila, IVA esclusa), oltre al rimborso delle spese condominiali. Il pagamento di dette spese sarà rendicontato entro aprile dell'anno successivo a quello di competenza nella misura millesimale in base alle disposizioni previste dal Regolamento per la ripartizione delle manutenzioni e dal Regolamento condominiale per gli assegnatari di immobili ad uso commerciale. Il pagamento avverrà alle scadenze previste in fattura.

Il predetto canone dovrà essere versato mediante due uguali rate semestrali anticipate, ciascuna pari ad € 6.000,00 (seimila/00) oltre IVA.

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.

Come concordato tra le parti, detto canone non sarà versato per i primi tre anni di sublocazione, in quanto il subconduttore eseguirà dei lavori di ristrutturazione sull'immobile per un importo stimato di € 50.000.

Art. 5 - 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, il subconduttore ha costituito un deposito cauzionale per la somma di € 3.000,00 (tremila/00) pari ad un trimestre del canone di sublocazione, giusta quietanza n. _____ del _____ intestata alla Tesoreria Comunale, ovvero idonea polizza fideiussoria bancaria / assicurativa a favore del Comune di Castellanza di pari importo valida fino alla restituzione dell'originale alla Banca/Assicurazione concedente. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della sublocazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione, e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

Art. 6 - 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, il subconduttore:

- ceda il godimento del bene, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo e senza il preventivo assenso da parte del Comune di Castellanza;
- ceda il presente contratto a terzi;
- muti la destinazione del bene senza il preventivo assenso da parte del Comune di Castellanza o, comunque, ne faccia un uso irregolare e/o diverso da quello pattuito dell'immobile.

Art. 7 - Uso, manutenzione ed oneri accessori

Il bene viene sublocato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, che il subconduttore dichiara di conoscere e di accettare

1 senza riserva alcuna.

2 A tal fine il subconduttore dovrà provvedere a realizzare a propria cura e
3 spese opere di adeguamento dei locali funzionale all'utilizzo convenuto di
4 cui alla relazione e planimetria inviate da AISEL (ns. prot. n.
5 20548/2015), previa presentazione di un progetto tecnico degli impianti e
6 dei lavori da approvarsi da parte della proprietà e per i quali rinuncia a
7 qualsiasi indennità al termine della sublocazione.

8 Le migliorie ed addizioni sono disciplinate dagli articoli 1592 e 1593 del
9 Codice Civile. Il subconduttore esonera il Comune di Castellanza da
10 qualsiasi responsabilità riguardo il mancato rilascio delle necessarie
11 autorizzazioni.

12 Il subconduttore è tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria del bene
13 ed assumere gli oneri, le contribuzioni e gli obblighi di qualsiasi natura
14 gravanti sul bene stesso.

15 Sono a carico del subconduttore le spese per l'allacciamento e/o voltura
16 delle utenze nonché le spese di gestione delle utenze stesse, nonché la
17 tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Sono interamente a
18 carico del subconduttore le spese, in quanto esistenti, inerenti al
19 funzionamento e all'ordinaria manutenzione del riscaldamento e del
20 condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché
21 alle forniture degli altri servizi comuni ripartite sulla base dei millesimi.

22 **Art. 8 - Miglioramenti, addizioni e innovazioni**

23 Salvo quanto previsto dall'art. 7, è fatto espresso divieto al
24 subconduttore di eseguire, direttamente o indirettamente, migliorie,
25 addizioni e/o innovazioni di qualsiasi natura sul bene oggetto della

1 presente sublocazione senza preventivo assenso scritto del Comune di
2 Castellanza, il quale avrà precedentemente ottenuto medesimo assenso
3 scritto dalla Proprietà dell'immobile.

4 In particolare la parte subconduttrice dovrà provvedere, previa
5 presentazione di idoneo progetto e descrizione dei lavori ad autorizzazioni
6 della proprietà ed ottenimento di autorizzazione amministrative edilizie, a
7 realizzare, a propria cura e spese, opere che potranno comprendere la
8 manutenzione ordinaria e quella straordinaria.

9 **Art. 9 - Deroga dell'art. 1584 C.C.**

10 I sublocatori e la proprietà potranno eseguire riparazioni, anche se non
11 aventi carattere d'urgenza, senza essere obbligati a corrispondere alcun
12 indennizzo al Subconduttore anche se questi, per effetto delle attività
13 connesse alle riparazioni, subisca incomodo per oltre 15 giorni,
14 derogandosi così espressamente a quanto disposto dall'art. 1584 C.C..

15 **Art. 10 – Inadempienze**

16 Il Subconduttore è tenuto a consentire, senza nulla pretendere, l'accesso
17 al bene da parte del Comune di Castellanza e della Proprietà ovvero a
18 persone da queste autorizzate, previo idoneo preavviso alla parte.

19 **Art. 11 - Esonero da responsabilità**

20 Il Subconduttore esonera il Comune di Castellanza e la Proprietà da ogni
21 responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti, a qualsiasi
22 titolo, dall'utilizzazione del bene concesso in sublocazione.

23 Il Subconduttore è tenuto al rispetto di tutte le leggi, regolamenti ed
24 ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga
25 espressamente a manlevare il Comune di Castellanza e la Proprietà da

1 ogni conseguenza per l'inosservanza degli stessi.

2 **Art. 12 – Copertura assicurativa**

3 Il subconduttore sarà direttamente responsabile verso il sublocatore e
4 verso i terzi per danni causati per colpa, abuso o trascuratezza nell'uso
5 della cosa locata. Pertanto si obbliga a consegnare al Comune di
6 Castellanza copia della polizza assicurativa per il rischio locativo sul
7 fabbricato oggetto della locazione consegnando a quest'ultima copia della
8 polizza medesima nonchè copia delle successive ricevute di pagamento
9 dei premi annuali.

10 **Art. 13 – Comunicazione tra le parti**

11 Aisel Onlus è tenuta entro il mese di dicembre di ogni anno a fornire un
12 report annuale sui valori quantitativi (utenti, interventi, ...) e qualitativi
13 (questionario di valutazione) di impiego da parte della cittadinanza e
14 dell'utenza generale. Si conviene che a partire dal terzo anno a fronte di
15 bilanci positivi, esclusi gli ammortamenti in essere, potranno essere
16 riviste le condizioni contrattuali integrando il corrispettivo annuo
17 convenuto con servizi a tariffa agevolata alla persona rivolti ai cittadini in
18 misura da concordarsi.

19 **Art. 14 - Spese di bollo e di registrazione**

20 Le parti prendono atto che trattandosi di contratto sottoscritto con
21 associazione senza scopo di lucro, le spese di bollo non vengono pagate
22 ai sensi dell'art. 17 del D. lgs. n. 460 del 4/12/1997.

23 Tutte le spese del presente atto, compresa l'imposta di registro, sono a
24 carico del subconduttore.

25 Il termine per la registrazione è di trenta giorni a decorrere dalla data di

1 stipula del presente contratto.

2 **Art. 15 - Richiamo a disposizioni di legge**

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

6 **Art. 16 - Trattamento dei dati personali**

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

11 **Articolo 17 - Foro competente**

12 Per ogni controversia inerente l'esecuzione del presente contratto sarà
13 esclusivamente competente il Foro di Busto Arsizio.

14 **Art. 18 - Disposizioni finali**

15 La presente scrittura privata consta di otto pagine integralmente scritte,
16 la nona fino a qui oltre alle planimetria catastali (allegato 1) e
17 autorizzazione della CSP a sublocare il fabbricato (allegato 2).

18 Letto, approvato, sottoscritto.

19 Il Comune di Castellanza

Il Subconduttore

20

21 Il Sub conduttore dichiara di approvare specificamente, ai sensi e per gli
22 effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le disposizioni contenute nei seguenti
23 articoli:

24 Articolo 2 – Durata della Sublocazione;

25 Articolo 4 – Diritto di recesso;

- | | |
|----|---|
| 1 | Articolo 5 – Canone ed aggiornamento ISTAT; |
| 2 | Articolo 7 – Risoluzione della sublocazione; |
| 3 | Articolo 8 – Uso, manutenzioni e oneri accessori; |
| 4 | Articolo 9 – Miglioramenti, addizioni e innovazioni ; |
| 5 | Articolo 11 – Esonero da responsabilità; |
| 6 | Articolo 14 – Spese di bollo e di registrazione; |
| 7 | Articolo 17 – Foro competente; |
| 8 | Articolo 18 – Disposizioni finali. |
| 9 | Il subconduttore |
| 10 | _____ |