

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

AD USO ABITATIVO

AUTOMOBILE CLUB VERONA (codice fiscale 00225010230), in persona del Direttore Dott. Riccardo Cuomo (codice fiscale CMURCR70R09F839K), con sede in Verona, Via Della Valverde n. 34, di seguito chiamata anche Sublocatrice, da una parte,

e

_____ (codice fiscale _____), residente in _____, Via _____, di seguito chiamato anche Sublocataria, dall'altra

(oppure in caso di persona giuridica)

_____ (codice fiscale/partita iva _____), in persona del legale rappresentante *p.t.* _____ (codice fiscale _____), con sede in _____, Via _____, di seguito chiamata anche Sublocataria, dall'altra,

premesso che:

- a) Automobile Club d'Italia, con sede in Roma, via Marsala n. 8 (p. iva 00907501001), è proprietaria dell'immobile a destinazione d'uso direzionale, sito in Via Della Valverde n. 34 al piano primo, con accessi in Via Della Valverde e in Via Poloni;
- b) con contratto di locazione di immobile urbano del _____ Automobile Club d'Italia (di seguito chiamata anche Locatrice) ha concesso in locazione a Automobile Club Verona l'immobile sopra descritto al punto a) per la durata di _____ anni;
- c) Automobile Club d'Italia e Automobile Club Verona hanno condizionato sospensivamente l'efficacia del contratto di locazione del _____ di cui al punto b) all'ottenimento da parte del Comune di Verona del cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Via Della Valverde n. 34 al piano primo da direzionale a residenziale e della connessa agibilità;

tutto ciò premesso, le parti come in epigrafe indicate

convengono e stipulano quanto segue:

1. Automobile Club Verona concede in sublocazione a _____, che accetta, l'unità immobiliare sita in Verona, Via Della Valverde n. 34 al piano terra, piano primo, piano secondo (soppalco) con accessi in Via Della Valverde e in Via Poloni, costituita da 35 vani catastali, così censito al Catasto Fabbricati del Comune

di Verona: Foglio n. 166, mappale n. 642, sub. n. 170, Categoria A/10, classe 3, superficie catastale mq. 1031, rendita euro 23.318,03, ben nota alla Sublocatrice, che dichiara di averla visionata e verificata nella sua attuale consistenza e stato manutentivo anche per il tramite dei propri consulenti tecnici di fiducia e di averla trovata conforme alle proprie esigenze. Il tutto come meglio identificato nella Planimetria catastale allegata (All. A). I beni comuni sono identificati catastalmente come da elaborato planimetrico allegato (All. B).

2. L'efficacia del presente contratto di sublocazione viene dalle parti sospensivamente condizionata all'ottenimento da parte del Comune di Verona entro sei mesi dalla sua sottoscrizione (termine prorogabile mediante accordo scritto delle parti) del cambio di destinazione d'uso dell'immobile da direzionale a residenziale e della connessa agibilità. Laddove per ragioni indipendenti dalla volontà della Sublocatrice non fosse possibile procedere al mutamento di destinazione d'uso nel termine di cui sopra il contratto stesso si intenderà risolto di diritto e senza effetti tra le parti.
3. La durata della sublocazione viene stabilita in anni otto (8), tacitamente rinnovabile di quattro anni in quattro anni ai sensi dell'art. 2, co. 1, della Legge 9.12.1998 n. 431 salvo disdetta nei termini di legge, con decorrenza dal verificarsi della condizione sospensiva di cui al punto 2) che precede. Il Sublocatore rinuncia sin da ora espressamente alla facoltà di comunicare il diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, ex artt. 2 e 3 della Legge 9.12.1998 n. 431; alla prima scadenza, quindi, il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori quattro anni fino alla seconda scadenza.
Sarà cura della Sublocatrice comunicare tempestivamente (e, in ogni caso, non oltre tre giorni lavorativi) a mezzo PEC alla Sublocataria l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso a residenziale e della connessa agibilità e la conseguente data di decorrenza del presente contratto stante l'avveramento della condizione sospensiva.
4. Il canone di sublocazione è stabilito per l'intera durata del contratto in euro 10.000,00 (in lettere euro diecimila/00) mensili oltre IVA di legge, da corrispondersi anticipatamente entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese mediante bonifico bancario sul c/c che sarà indicato dalla Sublocatrice. A partire dal terzo anno di sublocazione, sarà dovuto alla Sublocatrice l'adeguamento del canone di locazione nella misura del 75% secondo gli indici ISTAT.
Sono a carico della Sublocatrice le imposte e tasse afferenti l'immobile e la sua

gestione, le spese condominiali di pertinenza e i costi per le utenze esistenti nonché per le eventuali nuove utenze che la Sublocatrice dovesse decidere di attivare.

5. In parziale deroga a quanto pattuito al punto 4) che precede, viene convenuto un periodo di cd. *free rent* iniziale, in considerazione degli investimenti che la Sublocataria dovesse decidere di affrontare per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, di qualsiasi natura o entità essi saranno, di 8 (otto) mesi a decorrere dall'inizio del medesimo. L'obbligazione del pagamento del canone da parte della Sublocataria diverrà, quindi, effettiva a partire dal nono mese di rapporto.

6. E' fatto obbligo alla Sublocataria, per tutta la durata del rapporto di sublocazione, di rispettare il regolamento condominiale e le delibere dell'assemblea condominiale.

La Sublocataria non potrà sublocare totalmente o anche parzialmente l'immobile senza la preventiva autorizzazione della Sublocatrice.

7. La Sublocataria, entro quindici (15) giorni dalla decorrenza del presente contratto, rilascerà alla Sublocatrice una cauzione infruttifera di euro 90.000,00 (novantamila/00), pari a nove mensilità di canone, oppure una fideiussione a prima richiesta di pari importo rilasciata da primario istituto di credito o da primaria compagnia di assicurazione, in merito alla scelta del quale l'Automobile Club Verona dovrà esprimere il proprio preventivo gradimento, a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di sublocazione.

La cauzione o la fideiussione saranno restituite alla Sublocataria entro 30 giorni dalla cessazione del rapporto di sublocazione di cui al presente contratto, previa verifica in contraddittorio tra le parti delle eventuali obbligazioni residue in capo alla Sublocataria e delle condizioni dell'immobile al suo rilascio.

8. Viene data alla Sublocataria facoltà di realizzare, a sua cura e spese, all'interno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto gli interventi di ristrutturazione e sistemazione interna e/o di adeguamento alle normative e/o di ammodernamento che riterrà necessari in conformità alle proprie esigenze. Resta inteso, peraltro, che nessuna attività potrà essere posta in essere da parte della Sublocataria in assenza di espletamento del relativo *iter* amministrativo e che la Sublocataria risponderà direttamente di eventuali irregolarità, danni o sanzioni che dovessero essere irrogate per il mancato rispetto della normativa inerente, tenendo indenne la Sublocatrice e la proprietà da eventuali richieste o contesta-

zioni che dovessero essere alle stesse rivolte dagli enti competenti.

Si da atto che la Sublocatrice consegna alla Sublocataria l'attestato di certificazione energetica sub All. C.

9. La Sublocataria si impegna, entro 30 giorni dalla decorrenza del presente contratto, a stipulare con primaria compagnia di assicurazione una o più polizze assicurative per i rischi di incendio e di deterioramento dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto e per quelli derivanti dalla responsabilità civile verso i terzi, a qualunque titolo, ed a consegnarne copia alla Sublocatrice.

10. Le riparazioni di manutenzione sono a carico della Sublocataria.

Al termine della sublocazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato di manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso, e ritinteggiato. Al rilascio dell'immobile i miglioramenti e le addizioni non separabili apportate dalla Sublocataria resteranno ad Automobile Club Verona senza che sia dovuto alcun indennizzo e senza alcun diritto di rivalsa, essendosi tenuto conto di ciò in sede di determinazione del canone.

11. La Sublocatrice potrà visitare o far visitare da persone incaricate l'immobile locato previo idoneo preavviso scritto.

12. La Sublocatrice avrà la facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nel caso in cui la Sublocataria incorre in uno o più dei seguenti inadempimenti alle obbligazioni scaturenti dal presente contratto:

- i. omesso o ritardato pagamento del canone di sublocazione nei termini pattuiti per due mensilità;
- ii. omesso o ritardato pagamento delle spese condominiali nei termini richiesti dall'amministrazione condominiale;
- iii. mancato versamento della cauzione o mancato rilascio della fideiussione a prima richiesta di pari importo, nel termine convenuto al punto 7);
- iv. irrogazione da parte delle competenti autorità amministrative di sanzioni a carico anche della parte proprietaria ovvero della parte sublocatrice per il mancato rispetto di norme inerenti la realizzazione di interventi di ristrutturazione o di adeguamento interno all'immobile locato o la conduzione del medesimo;
- v. mancata consegna entro 30 giorni dalla decorrenza del rapporto della polizza o delle polizze assicurative di cui al punto 9 del presente contratto.

13. Le spese di registrazione e dei bolli del contratto di sublocazione saranno a carico della Sublocatrice e della Sublocataria in parti uguali. Il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi avverrà a cura della Sublocatrice, con l'obbligo

della Sublocataria di rimborsare il 50% delle spese sostenute.

14. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali per adempiere a quanto per legge dovuto (L. 675/96, D.lgs. 196/2003 e seguenti) in relazione al presente contratto.

15. Qualunque modifica al presente contratto di sublocazione non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

16. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 9.12.1998 n. 431 e, comunque, alle norme vigenti e agli usi locali.

17. Gli allegati al presente contratto formano parte integrante dello stesso.

Allegati:

Allegato A: Planimetria catastale;

Allegato B: Elaborato planimetrico.

Allegato C: Attestazione di certificazione energetica.

Verona, lì

Parte sublocatrice

La Sublocataria

Automobile Club Verona

Dott. Riccardo Cuomo