

**CONTRATTO DI SUB LOCAZIONE DI IMMOBILI
URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE
(LEGGE 27.07.1978 N° 392)**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni miglior fine di ragione e di legge tra le parti di seguito costituite:

A) PARTE SUB LOCATRICE

La società " SAN LAZZARO INVEST S.R.L" con sede legale in Bologna
Via del Tipografo n. 2 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
Imprese di Bologna: 02779031208, Partita Iva n. 02779031208,
rappresentata nell'atto, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione della Società dal Signor Alessandro Venturi, nato a

[REDACTED]
[REDACTED] all'uopo autorizzato alla sottoscrizione del presente
atto;

B) PARTE SUB CONDUTTRICE

B) PARTE SUB CONDUTTRICE

e la società " VENTURI AMBIENTE S.R.L " con sede in Anzola
dell'Emilia (BO), Via Amedeo Zanini n. 2/4, codice fiscale e numero di
iscrizione al Registro Imprese di Bologna : 02438641207, Partita Iva n.
02438641207 in persona del Legale Rappresentante e Presidente del
Consiglio di Amministrazione VENTURI BARBARA , nato [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] domiciliata per la carica in Anzola
dell'Emilia (Bo) via Amedeo Zanini n. 2/4, all'uopo autorizzata alla
sottoscrizione del presente atto,

PREMESSO CHE:



- a) Il possesso e il godimento della porzione di immobile oggetto del presente contratto di sub locazione derivano alla sub locatrice da un contratto di locazione finanziaria (cd. Leasing) rubricato al numero IM 55878 del 2 agosto 2011, in essere fra la medesima e la società Fraer Leasing S.p.A. con sede amministrativa in Cesena (FC), via Madonna dello Schioppo n. 67, che ne è quindi proprietaria;
- b) L'immobile di cui sopra è distinto al N.C.E.U.: al foglio 42 mappali 232 sub 5;
- c) Per l'esercizio della propria attività, parte sub conduttrice intende prendere in sub locazione la porzione dell'immobile sopra identificato che è stata evidenziata in giallo nella planimetria allegata alla presente scrittura
- d) Parte sub locatrice intende concedere in sub locazione la porzione dell'immobile sopra identificato che è stata evidenziata in giallo nella planimetria allegata alla presente scrittura

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

1) IMMOBILI SUB LOCATI

la parte sub locatrice concede in sub locazione alla parte sub conduttrice, che accetta allo stesso titolo e senza eccezioni, la porzione di immobile sito in Anzola dell'Emilia (Bo), via Amedeo Zannini n. 2/4, distinti al N.C.E.U. al foglio 42 mappale 232, sub 5 così come identificati in premessa.

2) DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree industriali oggetto del presente contratto sono destinate esclusivamente ad uso di vasche utili alle prestazioni di servizi oggetto dell'attività, oltre all'ufficio inserito nel fabbricato dove verranno svolte attività amministrative.

3) CONSEGNA DEI LOCALI e DURATA DEL CONTRATTO

- a) La durata del contratto è disciplinata dagli artt. 27, 28 e 29 della legge 392/78; per questo sarà di anni 6 (sei) rinnovabili di altri 6 (sei) a richiesta della parte sub conduttrice. In particolare, il diniego della rinnovazione alla prima scadenza è ammesso, per la parte sub locatrice, solo nei casi previsti dalla legge;
- b) La parte sub conduttrice avrà possibilità di rescindere il presente contratto in qualunque momento con un preavviso di mesi 6 (sei), tramite lettera raccomandata A.R.;
- c) la presente scrittura avrà effetto a far data dal giorno 1° dicembre 2023 sino al giorno 30 novembre 2029.

4) CANONE DI SUB LOCAZIONE

- a) Il canone annuale di sub locazione è fissato in [REDACTED] e dovrà essere versato mensilmente, in via anticipata, per una quota pari ad un dodicesimo della rata annuale come in appresso specificata, entro il decimo giorno di ogni mese di durata del contratto, presso il domicilio del locatore o dove lo stesso riterrà di indicare. Le rate mensili sono fin d'ora quantificate in € [REDACTED]
- b) successivamente al primo anno il canone di sub locazione sarà aggiornato annualmente in relazione all'ultimo anno di canone versato aumentato del 75% della variazione ISTAT, nei limiti previsti della legge 392 del 27.07.1978 e art. 9-sexies della legge 118 del 05.04.1985, in via automatica e senza l'espletamento d'alcuna formalità, perché così espressamente pattuito fra le parti. Ai fini di quanto sopra le parti convengono che come indici ISTAT di riferimento, ai fini della

- variazione del canone, dovranno essere presi quelli relativi al secondo mese precedente a quello di riferimento previsto dalla legge 392/78 e ciò al fine di semplificare il calcolo del canone al momento della variazione;
- c) in caso di dubbia interpretazione della legge si applica la norma più favorevole alla parte sub locatrice poiché così espressamente pattuito;
 - d) il pagamento del canone e degli accessori non potrà essere sospeso o ritardato per alcun motivo dalla parte sub conduttrice ed ogni sua eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio;
 - e) resta peraltro convenuto che il canone, così come pattuito nel presente contratto, non possa subire variazioni in diminuzione, anche se disposte da una futura normativa, perché di ciò le parti medesime hanno tenuto conto nella determinazione del corrispettivo della sub locazione, che è stato altresì determinante motivo del contratto.

5) ONERI ACCESSORI E RIPARAZIONI

Restano a carico di parte sub conduttrice:

- a) tutte le riparazioni ordinarie spettanti per legge, usi e consuetudini;
- b) tutti gli oneri di gestione e godimento della porzione d'immobile locata;
- c) parte sub conduttrice dovrà sottoscrivere con primaria Compagnia di Assicurazioni un'idonea polizza assicurativa da mantenere obbligatoriamente in vigore per tutta la durata della sub locazione, ivi comprese eventuali proroghe, tanto per l'attività svolta quanto a copertura del rischio locativo e ricorso vicini;

6) MOROSITA'

Il mancato pagamento, sia totale che parziale, entro i termini stabiliti, del canone mensile o delle spese d'ogni tipo di cui sopra, decorso il termine massimo di tolleranza di giorni venti dalle convenute scadenze, anche in



pendenza di contestazione, comporterà l'immediata risoluzione di diritto del presente contratto, sancita per sola volontà della parte sub locatrice tramite lettera raccomandata A.R. e senza ministero del giudice, con salvezza del risarcimento alla parte sub locatrice stessa da parte della sub conduttrice, di ogni danno ed il rimborso di ogni spesa che ne derivi.

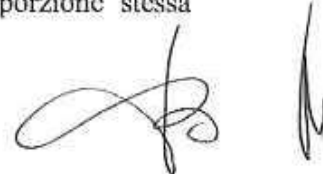
La risoluzione di diritto da contestarsi con le stesse modalità di cui sopra, si avrà anche in caso di violazione degli obblighi di conservazione e destinazione del bene locato.

7) LA PARTE SUB CONDUTTRICE DICHIARA E SI IMPEGNA AD OSSERVARE QUANTO SEGUE:

- a) di aver esaminato le autorizzazioni e le concessioni relative alla porzione d'immobile locata di accettarla nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di averla riscontrata adatta alla destinazione che intende darne, esente da difetti e si obbliga ad usare la cosa locata con diligenza, pertanto è custode della stessa ed esonera la parte sub locatrice da ogni responsabilità per tutte le molestie, danni diretti ed indiretti, che eventualmente le fossero arrecati nel godimento della porzione di immobile locata da fatto doloso o colposo di terzi;
- b) dovrà osservare ogni nuova prescrizione di legge e dovrà attenersi nella gestione e nell'utilizzo ai regolamenti comunali, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque ammenda, multa o altra conseguenza dell'inadempimento di tale obbligo, fermo quanto disposto dagli art. 1587 e 1608 del C.C. In particolare parte sub conduttrice si farà carico, senza rimborso alcuno, né presente, né futuro, di tutti gli adeguamenti ed adempimenti inerenti e conseguenti all'uso dell'area per gli scopi a cui ha inteso destinarla;



- c) di non apportare modifiche od innovazioni di sorta alla cosa locata, ai suoi impianti od agli infissi (ad eccezione di quelle opere che possano essere tolte in qualunque momento senza danneggiare i locali) senza il preventivo consenso scritto della parte sub locatrice, espressamente escluso ogni altro mezzo di prova. Inoltre, qualora venissero comunque e da chiunque apportate migliorie ed addizioni senza il rilascio della predetta autorizzazione scritta, anche con la tolleranza della parte sub locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente parte sub conduttrice per sé e per i propri aventi causa, ovvero avrà diritto, a proprio insindacabile giudizio ed a semplice richiesta formulata anche nel corso della sub locazione, di pretendere che l'unità venga rimessa in pristino, a spese della parte sub conduttrice;
- d) per tutti gli effetti del contratto elegga domicilio presso la propria sede legale e per le comunicazioni all'indirizzo di posta certificata **venturiambiente@pec.posta-cer.it**; Qualora parte sub conduttrice decida di cambiare l'indirizzo di domiciliazione di posta elettronica dovrà darne comunicazione scritta a parte sub locatrice tramite posta elettronica certificata ovvero raccomandata a.r., in mancanza di tale comunicazione formale la domiciliazione suddetta rimarrà valida.
- e) in caso di cessazione dell'attività relativa all'uso convenuto nel presente contratto, questo si intende risolto, con obbligo di riconsegnare l'area entro un mese dalla cessazione dell'attività stessa;
- f) qualora, per effetto di norme sopravvenute o per provvedimenti della Pubblica Autorità, debbano essere eseguite modifiche della porzione di immobile locata c/o adeguamenti agli impianti della porzione stessa



previsti specificamente dalle normative vigenti per l'esercizio dell'attività della parte sub conduttrice, la stessa parte sub conduttrice s'impegna ad eseguirle a proprie spese almeno 60 giorni prima della scadenza del termine imposto, previa presentazione a parte sub locatrice di un progetto a firma di un Tecnico iscritto all'Albo professionale di competenza per l'oggetto del provvedimento medesimo. Qualora parte sub conduttrice non provveda ad eseguire i lavori entro il termine su indicato o questo sia inferiore a 60 giorni, potrà provvedervi parte sub locatrice, anticipando la relativa spesa che le dovrà essere restituita dalla parte sub conduttrice entro 10 giorni dalla richiesta. Qualsiasi diversa modifica o adeguamento della porzione di immobile locata, in particolare inerente agli impianti, imposta dalla legge, sarà da eseguirsi a cura e spese della sub locatrice;

- g) In riferimento alla Legge sulla Privacy n.675/1996 ed a quella del 2013 con aggiornamento del GDPR del 25 maggio 2018, il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (Legge di tutela della Privacy);
- h) parte sub conduttrice avrà cura che negli scarichi tutti non siano introdotte materie che possano otturare i condotti;
- i) dichiara inoltre di avere ricevuta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 01860-194216-2021 redatto dal geom. Mirco Romagnoli in data 18 marzo 2021

8) ESONERI, DIRITTI, RISERVE DELLA PARTE SUB LOCATRICE

- a) Potrà in ogni tempo accedere alle aree affittate per visitarle, anche tramite suoi rappresentanti, tecnici, procuratori; potrà inoltre eseguire, sia



all'interno che all'esterno, le riparazioni che si rendessero necessarie, senza che la parte sub conduttrice possa richiedere indennità o risarcimenti di nessun genere e natura;

- b) in deroga agli art. 1193 e segg. del C.C. potrà imputare ad un qualsivoglia debito scaduto della parte sub conduttrice il versamento da questa effettuato per qualsiasi titolo;
- c) si riserva di risolvere di diritto ex 1456 codice civile, il contratto a mezzo RAR nel caso in cui parte sub conduttrice versi in acclarato il stato di dissesto (solo a titolo di esempio: i pignoramenti, i protesti ed i sequestri).
- d) per tutti gli effetti del contratto parte sub locatrice elegge domicilio presso la propria sede legale così come sopra identificata e per le comunicazioni all'indirizzo di posta certificata **sanlazzaro@legalmail.it**; Qualora parte sub locatrice decida di cambiare l'indirizzo di domiciliazione di posta elettronica dovrà darne comunicazione scritta a parte sub conduttrice tramite posta elettronica certificata ovvero raccomandata a.r., in mancanza di tale comunicazione formale la domiciliazione suddetta rimarrà valida.

9) CLAUSOLE DIVERSE

- a) le parti si danno reciprocamente atto del fatto che, nell'ipotesi in cui Fraer Leasing S.p.A. dichiarasse la risoluzione del contratto con conseguente suo diritto ad ottenere la disponibilità giuridica delle aree locate, tale risoluzione comporterà automaticamente di diritto anche la risoluzione del presente contratto, con l'obbligo del conduttore ordinario, definito ai fini della presente scrittura sub conduttore, di consegnare alla Fraer Leasing S.p.A. le aree locate libere da persone e da cose entro 30 (trenta) giorni, restando ad esclusivo carico del locatore ordinario, definito ai fini



della presente scrittura sub locatore, in tale sua veste giuridica, qualsiasi obbligazione di natura economica inerente e conseguente all'intervenuta risoluzione;

- b) In ipotesi in cui a qualunque titolo Fraer leasing S.p.A. vantasse crediti derivanti dal contratto di locazione finanziaria identificato in premessa nei confronti del sub locatore, ai sensi dell'art. 1268 e seguenti c.c., il sub locatore ora per allora delega in via irrevocabile il sub conduttore, che a sua volta ora per allora assume irrevocabilmente tale obbligazione, a versare alla Fraer Leasing S.p.A. a suo nome e conto, l'importo relativo ai canoni di sub locazione in scadenza previsti dal presente contratto, sino ad un importo complessivo pari all'ammontare dei crediti vantati dalla medesima;
- c) Le parti stabiliscono l'espresso divieto di ulteriore subaffitto totale o parziale della cosa locata, anche a titolo gratuito. È altresì vietata la cessione del contratto se non nei casi e con le modalità previste dal comma 1 dell'art. 36 legge 392/78;
- d) le spese giudiziarie, comprensive anche degli oneri di avvocato e procuratore, nell'eventuale sfratto per morosità o per finita sub locazione, saranno interamente a carico della parte sub conduttrice;
- e) tutte le spese del presente contratto e dell'eventuale rinnovo, nonché delle fatture e quietanze e delle relative imposte e tasse, sono a esclusivo carico della parte sub conduttrice, salvo per quanto afferisce all'Imposta di Registro che sarà ripartita nella misura del 50% (cinquanta per cento) fra le parti, pur dando nel contempo atto che le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura sono soggette ad Imposta sul Valore Aggiunto.



- f) Le spese e competenze per un'eventuale disdetta giudiziaria, ripetibili od irripetibili, sono a carico della parte sub conduttrice, anche in via di rimborso di anticipazioni effettuate, in sua carenza, dalla parte sub locatrice;
- g) qualsiasi modifica al presente contratto, ed in particolare all'uso convenuto, può avere luogo e può essere provata solo mediante atto scritto.

10) INSCINDIBILITA' DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

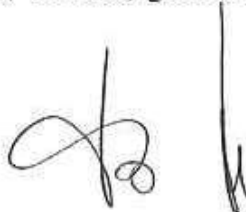
Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico ed inscindibile contesto, sì che, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di dette clausole, da parte della parte sub conduttrice, dà diritto alla parte sub locatrice di chiedere la risoluzione del contratto a termini dell'art. 1456 del C.C.

11) RICHIAMO ALLA NORMATIVA

Per tutto quanto qui non specificamente previsto e disciplinato, le parti si richiamano alle disposizioni del codice civile in tema di locazione ed espressamente riconoscono che il riferimento alla legge 27.07.1978 n. 392 (equo canone) è relativo all'applicabilità di questa, per quanto non derogato dai presenti patti.

12) CONTROVERSIE

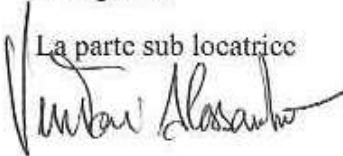
Qualunque controversia fosse per insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto, ad esclusiva scelta dell'attore potrà essere demandata alla decisione di un Collegio Arbitrale, presso la Camera Arbitrale Immobiliare istituita presso la C.C.I.A.A. di Bologna. Il Collegio, se adito, giudicherà secondo diritto ed attenendosi alle regole del rito.



La presente clausola compromissoria non impedisce il ricorso all'A.G.O. per i procedimenti cautelari, per quello previsto dall'art. 30 L. n.° 392/78, nonché per quelli speciali, di convalida di licenza o sfratto oppure per ingiunzione, disciplinati nei Capi I e II del Titolo I del Libro IV c.p.c.. La competenza arbitrale potrà essere invocata in questi procedimenti speciali solamente nella fase successiva ai provvedimenti indicati negli artt. 641 e 667 c.p.c., comunque ed esclusivamente dalla parte attrice o ricorrente. Sono altresì escluse dalla competenza arbitrale le controversie sull'aggiornamento ISTAT del canone e sugli aumenti ex art. 23 Legge n.° 392/78.

Bologna li,

La parte sub locatrice



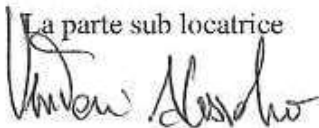
La parte sub conduttrice



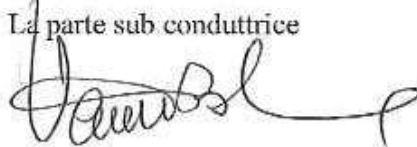
Le parti dichiarano di avere attentamente preso visione della presente scrittura che accettano integralmente, nonché di quanto stabilito dagli artt. 2, 6, 7, 8, 12 le cui clausole, rilette ed approvate, vengono dalla parte sub conduttrice stessa accettate ad ogni conseguente effetto ed in particolare ai sensi degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile.

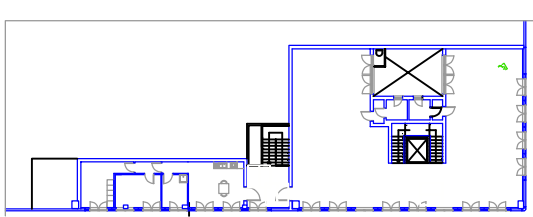
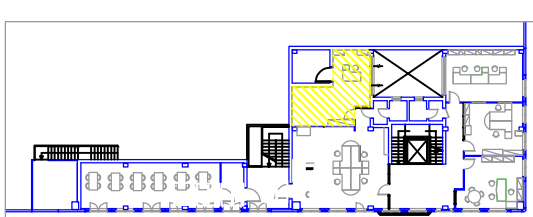
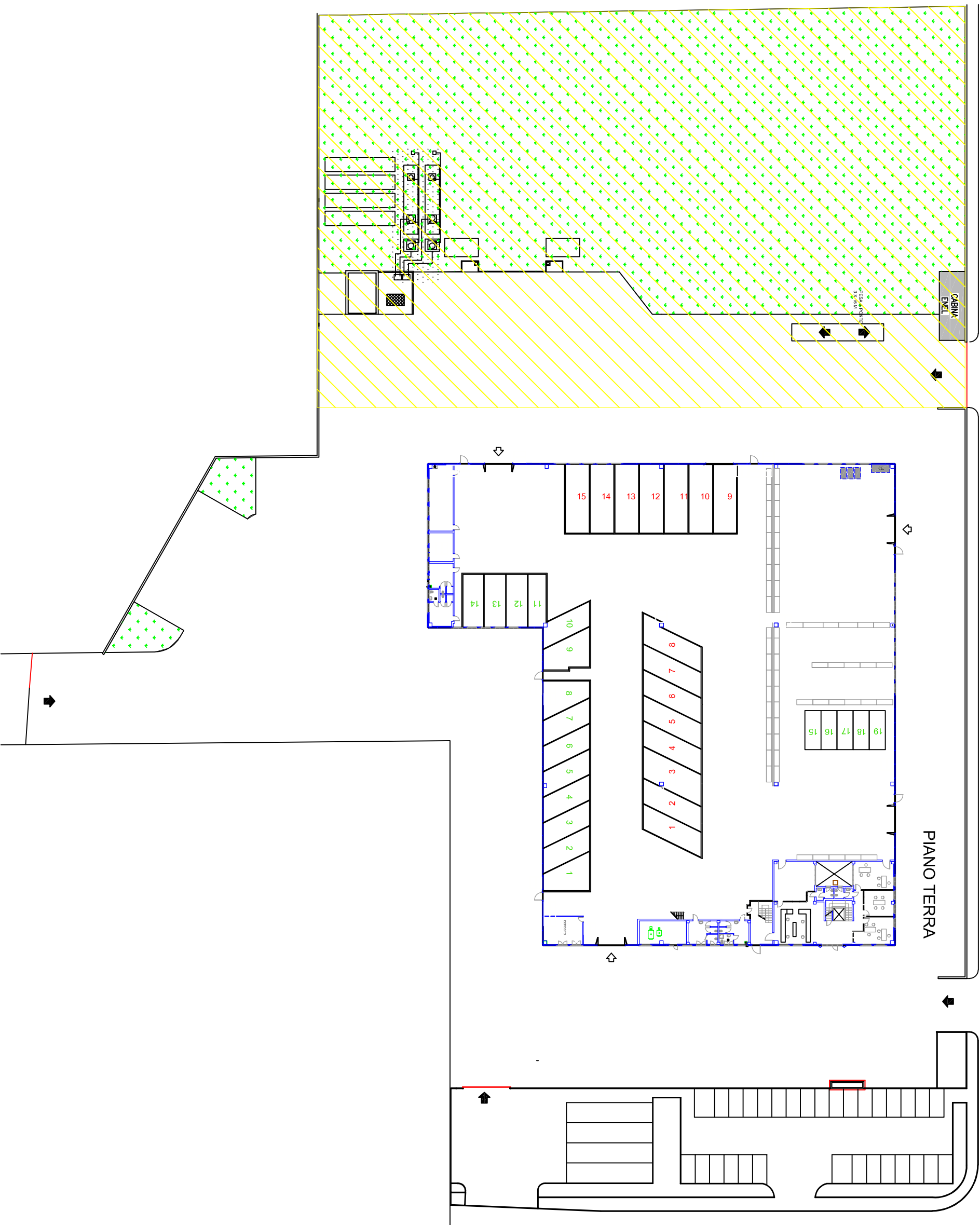
Bologna li,

La parte sub locatrice



La parte sub conduttrice





PIANO PRIMO PIANO SECONDO