

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE PARZIALE

Con la seguente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

Automobile Club Cagliari, C.F./P.I. 00154870927, con sede in via Verdi n. 11 Cagliari, in persona del Responsabile dell'Ente dott. Attilio Iannuzzo nato "omissis", all'uopo autorizzato con verbale del Consiglio Direttivo n. 1 del 21 gennaio 2025, di seguito denominato sublocatore

e

SARA Assicurazioni S.p.A., C.F. 00408780583 e P.I. 00885091009, con sede legale in via Po n. 20 Roma, in persona del Direttore Generale Dr. Alberto Tosti nato "omissis", all'uopo autorizzato con procura speciale del 30 novembre 2016, di seguito denominata sub-conduttore;

PREMESSO CHE

- in data 24 maggio 2019 l'Automobile Club Cagliari, per mano del suo rappresentante legale Presidente pro-tempore dott. Riccardo Montixi, "omissis", ha stipulato con la proprietaria sig.ra Silvia Paderi, "omissis", un contratto di locazione d'immobile sito in Cagliari, angolo via Rossini n. 11/13 - via Verdi n. 13, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari al foglio 19 particella 191, sub 4, cat. C1;
- il suddetto contratto è stato regolarmente registrato presso la competente Agenzia delle Entrate in data 10 giugno 2019 con protocollo 19061018483468176;
- la SARA Assicurazioni S.p.A. intende usufruire di una stanza con bagno per uso ufficio presso la stessa sede dell'Automobile Club Cagliari;
- ai sensi dell'art. 7 del suindicato contratto di locazione è previsto il diritto del conduttore di sublocare parte della superficie dell'immobile concesso in locazione previa comunicazione alla locatrice con relativo consenso;
- l'Automobile Club Cagliari intende sublocare la suddetta porzione d'immobile, come sopra definita, a SARA Assicurazioni S.p.A., nei termini e alle condizioni stabilite nel presente contratto;
- la proprietaria sig.ra Silvia Paderi ha espresso il consenso alla sub locazione con mail del 21 gennaio 2025, acquisita al protocollo dell'Automobile Club Cagliari n. 11/25;

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrale e sostanziale del presente contratto, le parti

convengono e stipulano quanto segue ^[1]_[SEP]

1. Oggetto

L'Automobile Club Cagliari di seguito denominato sublocatore, con il presente atto, concede in sublocazione alla SARA Assicurazioni S.p.A., di seguito denominato sub-conduttore, parte del locale descritto in premessa, per una superficie totale di mq. 28,25, allestita con i principali complementi d'arredo, individuata nell'allegata planimetria che forma parte integrante del presente atto.

La porzione immobiliare suindicata è sublocata esclusivamente per l'espletamento dei seguenti servizi di attività amministrativa e commerciale e svolgimento di attività di intermediazione assicurativa.

2. Durata

La sublocazione avrà decorrenza dal 1° Marzo 2025 e scadenza conseguentemente correlata al contratto principale tra l'Automobile Club Cagliari e la sig.ra Silvia Paderi che potrà essere rinnovato.

3. Diritto di recesso

È data facoltà a ciascuna delle parti di recedere in qualunque momento dalla sublocazione prima della scadenza prevista nel presente contratto, dandone preavviso all'altra almeno 30 giorni prima, a mezzo rispettive P.E.C. istituzionali.

4. Canone ed aggiornamento ISTAT

Il canone annuo di sublocazione è pattuito in euro 6.000,00 (seimila/00) da versarsi in n. 12 rate mensili ciascuna pari ad euro 500,00 (cinquecento/00).

Il sub-conduttore potrà usufruire dei servizi comuni per la somministrazione di acqua ed energia elettrica; godrà dell'utilizzo degli impianti di climatizzazione (caldo/freddo) e della copertura dell'onere derivante dal pagamento sia della quota parte della tariffa rifiuti che degli oneri condominiali inerenti agli spazi di pertinenza. Si conviene che per la fruizione dei citati servizi comuni il sub-conduttore si impegna a corrispondere un importo forfettario di € 100,00 (cento/00) mensili soggetto a revisione annuale.

In ragione degli importi menzionati il sub-conduttore dovrà corrispondere quanto dovuto, entro l'ultimo giorno di ogni mese mediante versamento sul conto corrente intestato all'Automobile Club Cagliari cod. IBAN: IT11J010300480000002330552.

Il canone di sublocazione sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno della sublocazione su richiesta dell'Automobile Club Cagliari, nella misura del 75% della variazione su base annua dell'indice ISTAT (ex art. 1, comma 9-sexies, d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, conv. In legge il 5 aprile 1985, n. 118).

5. Inadempimento del sub-conduttore

Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, trascorsi venti giorni dalla data di scadenza, quando l'importo non pagato supera quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

6. Deposito cauzionale

A garanzia del mancato pagamento dei canoni di cui al precedente art. 4 e dell'esatta e puntuale osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il sub-conduttore versa in favore del sublocatore un deposito cauzionale per la somma di € 1.000,00 (mille/00) pari a due mensilità del canone di sublocazione.

Con la firma del presente contratto il sublocatore rilascia relativa quietanza di pagamento.

7. 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, qualora il sub-conduttore:

- a) ceda il godimento del bene, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo e senza il preventivo assenso da parte della sublocatrice;
- b) ceda il presente contratto a terzi;
- c) muti la destinazione del bene senza il preventivo assenso da parte della sublocatrice o comunque, ne faccia un uso irregolare e/o diverso da quello pattuito.

8. Uso, manutenzione ed oneri accessori

L'immobile viene sublocato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente e che il sub-conduttore dichiara di conoscere e di accettare senza riserva alcuna.

Sono a carico del sub-conduttore gli oneri e le autorizzazioni, licenze e/o concessione delle competenti pubbliche autorità.

Il sub-conduttore esonera il sublocatore da qualsiasi responsabilità riguardo il mancato rilascio delle necessarie autorizzazioni.

Sono a carico del sub-conduttore le spese per l'allacciamento delle utenze telefoniche e internet nonché le spese di gestione delle utenze stesse.

9. Miglioramenti, addizioni e innovazioni

È fatto espresso divieto al sub-conduttore di eseguire, direttamente o indirettamente, migliorie, addizioni e/o innovazioni di qualsiasi natura sul bene oggetto della presente sublocazione senza preventivo assenso scritto del sublocatore, il quale avrà precedentemente ottenuto medesimo assenso scritto dalla

proprietaria dell'immobile.

10. Facoltà di accesso

Il sublocatore ha facoltà di accedere all'immobile locato per giustificati motivi.

Salvo espressa dispensa fornita dal sub-conduttore, l'accesso dovrà avvenire alla presenza di costui o di persona da esso delegata.

11. Esonero da responsabilità

Il sub-conduttore esonera il sublocatore e la proprietaria da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti, a qualsiasi titolo, dall'utilizzazione del bene concesso in sublocazione.

12. Spese di bollo e di registrazione

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del sub-conduttore.

13. Trattamento dei dati personali

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003.

Cagliari, _____

Firma sublocatore

Firma sub-conduttore

Allegato: planimetria locali.