

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

tra

ASSOCIAZIONE DOPOLAVORO FERROVIARIO DI RAVENNA-FAENZA con sede legale in Ravenna (RA) piazza Luigi Carlo Farini 18, codice fiscale e partita IVA n. 00209700392, per la quale interviene nella sua carica di Presidente e legale rappresentante pro-tempore il sig. nato a il , in seguito per brevità denominata "ASSOCIAZIONE" o "SUBLOCATORE",

e

COMUNE DI FAENZA con sede legale in Faenza (RA), Piazza del Popolo 31, codice fiscale e partita IVA 00357850395, per il quale interviene ***** , domiciliata per la carica in Faenza, presso la residenza Comunale, Piazza del Popolo n. 31 nella sua esclusiva qualità di Dirigente ***** , di seguito anche più brevemente denominata "SUBCONDUTTORE" O singolarmente come "la Parte" e congiuntamente "le Parti".

Premesso che

- il compendio immobiliare in parola, all'attualità, è di proprietà di FS Sistemi Urbani SPA;
- in data 6 dicembre 2022, PATRIMONIO ha accettato la proposta del Gruppo FS inviata in data 1/12/2022, che prevede, tra l'altro, la proroga dei contratti in scadenza fino al 31.12.2029, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi siti nel perimetro della Direzione Stazioni di Rete Ferroviaria Italiana (locali FV, perimetro GS e perimetro ex Centostazioni);
- con successivo Accordo dell'Agosto 2023 la Patrimonio ha avuto la disponibilità degli stessi immobili fino al 31/12/2029, in cui è ricompreso anche il compendio de quo, con possibilità rinnovo ai sensi di legge per un ulteriore sessennio che potrà essere denegato esclusivamente al verificarsi delle fattispecie previste dall'art.29, lettere b), c), d) della legge 392/78;
- le Parti si danno atto che il contratto di sublocazione in parola è un contratto derivato rispetto al summenzionato contratto tra RFI e Patrimonio DLF S.r.l. e ai suoi successivi Accordi sopra richiamati e ne segue le sorti;
- l'Associazione Dopolavoro Ferroviario Ravenna-Faenza stipula il contratto in forza dell'indennità di occupazione (L092-AS01 – occ. senza titolo-sub da fsh-Faenza via S. Maria dell'Angelo 24) in forza della Delibera n. 529 del 19 dicembre 2023 del Consiglio Nazionale DLF;
- le Parti intendono, quindi, regolare i rapporti relativi all'utilizzo da parte di "COMUNE DI FAENZA " dell'Immobile oggetto del presente contratto mediante la sottoscrizione di un contratto di sublocazione.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue.

**ARTICOLO 1
PREMESSE E ALLEGATI**

Gli allegati e le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**ARTICOLO 2
RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni del codice civile e alle leggi speciali vigenti in materia.

**ARTICOLO 3
OGGETTO**

Con la sottoscrizione del presente contratto ASSOCIAZIONE DLF RAVENNA-FAENZA concede in locazione a corpo a "COMUNE DI FAENZA " una porzione del compendio immobiliare sito nel Comune di Faenza (RA) via Santa Maria dell'Angelo,24 censita al NCEU di Faenza al Foglio 149 Particella 125 S.1 categoria catastale C/4.

L'Immobile è meglio individuato nell'unita planimetria che, firmata da entrambe le parti, viene allegata al presente contratto (Sub 1).

E' diritto del conduttore utilizzare i servizi igienici situati al piano primo e posti fuori dall'area locata, con le regole d'uso fissate nel disciplinare allegato al presente contratto (Sub 2).

I locali e gli impianti sono a norma di legge e idonei all'uso, come risulta dalla seguente documentazione:

- APE (*da acquisire all'atto di sottoscrizione del contratto*);
- Dichiarazione di conformità (*da acquisire all'atto di sottoscrizione del contratto*).

ARTICOLO 4 DURATA DELLA LOCAZIONE

Il presente contratto di sublocazione derivato ha durata a far data dal 1° gennaio 2025 e scadrà il 31 dicembre 2029 con facoltà del conduttore di chiedere il rinnovo di pari durata.

"COMUNE DI FAENZA" viene immessa nel possesso dell'Immobile, lo riconosce idoneo all'uso pattuito ed immune da vizi, per averlo visitato e lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dichiara di assumere la responsabilità dell'esatta contezza dello stato degli impianti tecnici e tecnologici.

Con la sottoscrizione del presente contratto viene riconosciuta al SUBCONDUTTORE la facoltà di recedere dallo stesso. Il recesso dovrà essere esercitato, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Non è consentito il recesso parziale.

Analogamente facoltà di recesso, con un preavviso di 6 (sei) mesi, è riservata al SUBLOCATORE qualora emergano, nel corso della sublocazione, esigenze correlate a programmi del Gruppo FS di ampliamento/razionalizzazione degli impianti ferroviari che dovessero interessare aree e/o edifici locati dal Gruppo FS alla Società Patrimonio DLF S.r.l., nonché per altre esigenze connesse all'esercizio ferroviario. Le Parti espressamente dichiarano che il presente subcontratto è subordinato e derivato rispetto al contratto principale di locazione del 18.4.2012 tra RFI e PATRIMONIO.

Le Parti, pertanto, si danno reciprocamente atto e dichiarano espressamente che l'eventuale risoluzione, perdita di efficacia, invalidità del suddetto contratto principale tra RFI e PATRIMONIO determinerà la risoluzione del presente contratto subordinato che, conseguentemente, perderà ogni validità ed efficacia tra le Parti.

Il SUBCONDUTTORE rinuncia sin d'ora ad ogni e qualunque pretesa di risarcimento e/o di indennizzo e/o a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti di RFI e/o ASSOCIAZIONE DLF RAVENNA direttamente o indirettamente connesse alla proroga del presente subcontratto per un ulteriore sessennio, nonché ad ogni e qualunque pretesa di risarcimento e/o di indennizzo e/o di restituzione e/o a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'ASSOCIAZIONE DLF RAVENNA e/o RFI direttamente o indirettamente connessa alla facoltà di recesso da parte di PATRIMONIO di cui sopra ed in ogni caso alla risoluzione del presente subcontratto derivato in qualunque tempo intervenuta per effetto della risoluzione, per qualsiasi ragione e titolo, del contratto principale o alla perdita di disponibilità dell'Immobile da parte dell'ASSOCIAZIONE DLF RAVENNA-FAENZA in costanza del presente rapporto.

ARTICOLO 5 DESTINAZIONE D'USO

L'Immobile oggetto della sublocazione si intende destinato ad uso istituzionale dell'Amministrazione comunale conduttrice.

A tale fine si intende per uso istituzionale anche quello da parte di soggetti terzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale o comunque dalla medesima ammessi a fruire dell'immobile in forza di idoneo titolo di disponibilità, per uso limitato a sede associativa e deposito.

Qualora, in relazione al presente subcontratto, si riscontrasse una violazione di quanto sopra, il SUBCONDUTTORE ha l'obbligo di mettere in atto tutti gli strumenti per il rispetto di quanto previsto al comma precedente. In caso di permanenza della violazione di cui al comma precedente, ASSOCIAZIONE potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto di sublocazione relativo all'immobile per il quale si è riscontrata la violazione ai sensi dell'art. 1456 cc.

Il SUBCONDUTTORE dovrà munirsi a sua cura e spese di tutte le licenze ed autorizzazioni richieste dalle leggi e dai regolamenti per lo svolgimento delle attività proprie e di terzi diverse da quelle sopra elencate ed esonera da ogni responsabilità il SUBLOCATORE per l'eventuale diniego, da parte delle competenti autorità, di licenze eventualmente necessarie per l'esercizio dell'attività, derivante dall'eventuale inidoneità

dell'Immobile locato secondo le prescrizioni urbanistiche ed amministrative-

La violazione di siffatto obbligo comporta la risoluzione di diritto del contratto di sublocazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del SUBCONDUTTORE che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

A sua volta il SUBLOCATORE si obbliga, anche a nome dei suoi danti causa, a prestare, a semplice richiesta, tutta l'attività collaborativa richiesta dal SUBCONDUTTORE ai fini dell'ottenimento di ogni licenza, permesso, autorizzazione o altro, utile o opportuno per il miglior godimento dell'Immobile da parte del subconduttore.

"COMUNE DI FAENZA" dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva degli attestati sopra descritti (APE, Dichiarazione di conformità).

Ai sensi di legge gli attestati si allegano al presente atto sotto la lettera "B" (*da acquisire all'atto di sottoscrizione del contratto*).

ARTICOLO 6

INAPPLICABILITÀ DEGLI ARTT. 34, 38 e 39 e 40 DELLA LEGGE 392/78

L'uso previsto nel presente contratto esclude l'applicazione degli artt. 34 (indennità di avviamento), 38, 39 e 40 (prelazione e diritto di riscatto) della Legge n. 392/78.

ARTICOLO 7

CANONE

Il canone di locazione annuale è determinato in:

- € 21.000,00 (euro ventunomila/00) + IVA di Legge, a decorrere dal 01/01/2025 fino al 31/12/2029.

A partire dal 1° gennaio 2026, il canone di cui sopra verrà aggiornato in base alla variazione dell'indice ISTAT nella misura massima consentita.

L'aggiornamento annuale del canone dovrà essere praticato al SUBCONDUTTORE nei tempi e modi pattuiti, senza necessità di apposita richiesta scritta del SUBLOCATORE che non potrà mai considerarsi rinunziatario.

Nel caso in cui fosse modificata la legislazione applicabile, la misura sarà pari a quella massima consentita dalla normativa in vigore.

Qualora alla scadenza delle singole rate non fosse ancora nota la variazione applicabile, il SUBCONDUTTORE corrisponderà la rata di canone nella stessa misura del trimestre precedente, salvo conguaglio da corrispondere contestualmente al pagamento del trimestre in cui sarà nota la variazione.

Le Parti si danno reciprocamente atto che i criteri per la determinazione del suddetto canone hanno tenuto conto della situazione di fatto nonché degli obblighi relativi alla manutenzione straordinaria assunti a proprio carico da "COMUNE DI FAENZA".

ARTICOLO 8

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del canone e degli eventuali oneri di cui al successivo art. 9 avverrà in rate trimestrali anticipate di € 5.250,00 (euro cinquemiladuecentocinquanta/00) ciascuna, da pagarsi entro i primi cinque giorni dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre, oltre IVA.

Per il primo anno di validità del presente contratto, il pagamento della prima rata avverrà successivamente alla sottoscrizione del contratto.

I pagamenti verranno effettuati mediante bonifico sul conto corrente intestato all'Associazione Dopolavoro ferroviario di Ravenna. Banca Intesa San Paolo, filiale di Ravenna – IBAN: IT 94 K 03069 13145 100000001966.

Il mancato pagamento nel termine di 60 giorni da ogni singola scadenza anche di una sola rata di canone e/o degli oneri accessori, produrrà di diritto la risoluzione del contratto, senza necessità di alcuna ulteriore formalità, ai sensi dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del SUBCONDUTTORE che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

Eventuali variazioni alle modalità di pagamento sopra descritte saranno comunicate dal SUBLOCATORE a al SUBCONDUTTORE nelle forme di cui al successivo articolo 20.

Il mancato pagamento nel termine di 20 giorni da ogni singola scadenza anche di una sola rata di canone, produrrà di diritto la risoluzione del contratto, senza necessità di alcune ulteriori formalità, ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del SUBCONDUTTORE, che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il SUBCONDUTTORE dovrà corrispondere al SUBLOCATORE gli interessi di mora, da computarsi dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui verrà eseguito il pagamento, previa costituzione formale in mora mediante richiesta o intimazione.

La misura degli interessi di mora è pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea nei limiti di legge.

Il pagamento di ciascun rateo di canone non potrà essere compensato, sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del SUBCONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.

ARTICOLO 9 ONERI ACCESSORI

Resta fin d'ora convenuto tra le Parti che "COMUNE DI FAENZA" provvederà direttamente al pagamento integrale di tutti gli eventuali oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge 392/1978, comprese le imposte e tasse afferenti all'uso dell'immobile locato, lo smaltimento dei rifiuti solidi e gli oneri di depurazione, l'eventuale occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Il SUBCONDUTTORE si impegna a tenere indenne e manlevato il locatore durante tutto il periodo di locazione impegnandosi a gestire l'immobile nel rispetto della normativa vigente, salvaguardando le strutture ed i beni, anche nei confronti dei terzi per responsabilità contrattuale ed extracontrattuale. In particolare, il subconduttore sarà responsabile:

- a) della conservazione dei beni strumentali, mobili e immobili;
- b) dei danni causati a terzi;
- c) il rimborso delle utenze ed imposte relative ai rifiuti (TARI), con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, fermo restando quanto disciplinato dal successivo comma del presente articolo.

Il pagamento delle spese per le utenze avverrà mediante lettura dei sub contatori appositamente installati a servizio dei locali oggetto di locazione.

Le spese derivanti dall'imposta sui rifiuti Tari saranno calcolate sulla base dei mq dei locali oggetto di locazione.

Le parti danno atto che, a seguito di assegnazione in sub concessione dei locali in oggetto ad Associazioni culturali da parte del SUBCONDUTTORE, le stesse provvederanno direttamente al pagamento a favore di Associazione DLF dei consumi relativi alle utenze attivate, nel rispetto delle scadenze definite dalla Associazione DLF.

In caso di inadempienze, il Comune agirà nei confronti dei soggetti terzi sub-concessionari.

Tali pagamenti sono da considerarsi a tutti gli effetti come obblighi discendenti dal presente contratto.

ARTICOLO 10 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DI CONTRATTO A SOGGETTI TERZI E FACOLTÀ DEL SUBCONDUTTORE DI CONCEDERE A TERZI

È fatto divieto al SUBCONDUTTORE di cedere o sublocare il presente contratto a terzi.

Il mancato adempimento dei suddetti obblighi produrrà di diritto la risoluzione del contratto, senza necessità di alcuna ulteriore formalità, ai sensi dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa di "COMUNE DI FAENZA" che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

E' facoltà del SUBCONDUTTORE sub-concedere a terzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale i locali oggetto del presente contratto, per la realizzazione di finalità istituzionali del Comune stesso, dirette a promuovere le attività svolte dalle associazioni in via sussidiaria, come previsto dallo Statuto del Comune di Faenza al Titolo IV – Partecipazione, art. 41 "Valorizzazione delle associazioni".

ARTICOLO 11 MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

I locali, le aree, le pertinenze e i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal SUBCONDUTTORE che ne deve garantire la funzionalità e il decoro, provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

Sono a carico del SUBCONDUTTORE la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione

di cui all'articolo 1609 c.c..

Le parti pattuiscono che il SUBCONDUTTORE dovrà tollerare gli inconvenienti derivanti dai lavori straordinari, anche se comporteranno privazione del godimento di parte della cosa locata, fermo restando l'applicazione degli artt. 1578, 1579, 1584 c.c..

ARTICOLO 12 MIGLIORIE E ADDIZIONI

Ogni intervento di manutenzione ordinaria dell'Immobile e ogni riparazione di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c. potrà essere eseguito dal SUBCONDUTTORE senza il preventivo consenso scritto del SUBLOCATORE.

In ordine ad interventi di migliorie ed addizioni, potranno essere eseguiti dal SUBCONDUTTORE solo in presenza del preventivo consenso scritto del SUBLOCATORE.

Gli eventuali lavori autorizzati per iscritto resteranno a beneficio del SUBLOCATORE senza che lo stesso dovrà corrispondere alcun rimborso ed indennità cui espressamente al SUBCONDUTTORE sin da ora rinuncia essendosene tenuto conto nella quantificazione del canone di locazione, fermo il diritto di del SUBLOCATORE di pretendere la rimessione in pristino dell'Immobile nello stato in cui lo ha consegnato al SUBCONDUTTORE il quale, in tal caso, si obbliga espressamente ad eseguire a sua totale cura e spese, i lavori di ripristino a perfetta regola d'arte.

Gli eventuali lavori autorizzati per iscritto dovranno essere eseguiti a cure e spese del SUBCONDUTTORE senza alcun pregiudizio per la statica del fabbricato, con esonero al riguardo di qualsiasi responsabilità del SUBLOCATORE.

Qualora i lavori autorizzati comportino la necessità di ottenere concessioni od autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, il SUBCONDUTTORE si obbliga all'adempimento di tutte le prescritte formalità ed al pagamento dei relativi oneri, sollevando il SUBLOCATORE da ogni obbligazione in proposito.

La violazione di siffatti obblighi comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del "COMUNE DI FAENZA", che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

ARTICOLO 13 RESPONSABILITÀ PER DANNI E ASSICURAZIONE

Il SUBCONDUTTORE è costituito custode dell'Immobile locato ed è responsabile dei danni arrecati a terzi ai sensi dell'articolo 2051 c.c. e seguenti ove applicabili; è altresì responsabile per il deterioramento e per tutti i danni alla cosa locata che avvengano nel corso della locazione.

Il SUBCONDUTTORE a tal fine si impegna a consegnare entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto una polizza assicurativa con un massimale non inferiore ad €. 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), per sinistro e senza limite annuo, stipulata con primaria compagnia di Assicurazione che terrà indenne il SUBLOCATORE da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti arrecati per qualsiasi causa a persone, compresi i dipendenti del "COMUNE DI FAENZA" e/o cose che derivino dalla locazione e da tutte le attività connesse con la manutenzione ordinaria e straordinaria alla cosa locata, sue pertinenze e impianti.

Il SUBCONDUTTORE si impegna altresì a consegnare entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto una polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia di Assicurazione, a primo rischio assoluto e con franchigia non superiore a € 500,00 (cinquecento/00) contro il rischio locativo (incendio e scoppio), con esclusione dei danni da acqua, di importo pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

Le coperture assicurative di cui al presente articolo non costituiscono comunque limitazione alla responsabilità del SUBCONDUTTORE che si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta al SUBLOCATORE, e comunque entro e non oltre 5 giorni, di ogni eventuale danno verificatosi a persone e/o infrastrutture e/o animali e/o cose.

Le suddette polizze, dovranno essere valide per l'intera durata del presente contratto, e dovranno prevedere l'espresso obbligo da parte dell'Assicuratore di comunicare al SUBLOCATORE il mancato pagamento del premio da parte del SUBCONDUTTORE, nonché la rinuncia dell'Assicuratore al diritto di rivalsa nei confronti di Patrimonio DLF e/o FSI ex art. 1916 c.c..

In caso di rinnovo del presente contratto di locazione il SUBCONDUTTORE si impegna a stipulare analoghe polizze assicurative valide per il sessennio successivo, con massimali che saranno preventivamente concordati con il SUBLOCATORE.

Il mancato tempestivo pagamento del premio e il mancato adempimento degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del SUBCONDUTTORE, che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

ARTICOLO 14

RESTITUZIONE IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE

Al cessare del rapporto, per qualsiasi motivo e/o ragione intervenuta, "COMUNE DI FAENZA" dovrà riconsegnare l'immobile locato nel medesimo stato in cui si trovava all'atto della stipula del contratto, dovendosi questo presuntivamente ritenere in buono stato di manutenzione secondo quanto previsto all'art. 1590, secondo comma del codice civile, salvo il normale deperimento e le opere di manutenzione straordinaria eseguite dal SUBCONDUTTORE stesso.

In ogni caso il SUBCONDUTTORE non potrà avanzare alcuna pretesa per gli interventi di miglioria eseguiti sull'immobile, ancorché siano stati autorizzati.

In caso di ritardo nella riconsegna, il SUBCONDUTTORE sarà tenuto al versamento di una penale giornaliera pari al doppio dell'ultimo canone giornaliero corrisposto, aggiornabile in base agli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, salvo il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 15

CESSIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1406 e 1407 c.c., il SUBCONDUTTORE presta il proprio preventivo consenso alla cessione del subcontratto di locazione, impegnandosi in tal caso a costituire idonea deposito cauzionale come indicato nell'articolo che segue.

ARTICOLO 16

DEPOSITO CAUZIONALE

Il SUBCONDUTTORE costituisce a garanzia di eventuali danni prodotti all'Immobile, un deposito cauzionale infruttifero pari a € 5.250,00 (euro cinquemiladuecentocinquanta/00) pari a tre mensilità, somma che non potrà mai essere imputata in conto canoni, salvo consenso, e sarà restituita alla riconsegna dell'Immobile in buono stato locativo.

ARTICOLO 17

FACOLTÀ DI ACCESSO/ISPEZIONE DEI LOCALI

Durante la locazione RFI e/o PATRIMONIO e/o ASSOCIAZIONE o loro incaricati possono visitare/ispezionare l'immobile locato per la verifica delle consistenze e per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o degli interventi effettuati, e controllare che il SUBCONDUTTORE osservi tutti gli obblighi che gli incombono per legge o per contratto. L'accesso/ispezione è effettuato previa comunicazione a "COMUNE DI FAENZA" da farsi pervenire almeno 5 (cinque) giorni prima della data indicata.

ARTICOLO 18

TRATTAMENTO DEI DATI REGOLAMENTO EU 679/2016

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento EU 679/2016, con la sottoscrizione del presente contratto le Parti si danno atto che i dati personali forniti vengono trattati per l'esecuzione del presente contratto e si impegnano a fare sì che gli stessi siano oggetto di trattamento esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti l'adempimento degli obblighi contrattuali e di legge derivanti dal presente contratto, ed esclusivamente con le modalità e le procedure necessarie al perseguimento di dette finalità, con ciò comprendendosi l'esecuzione degli adempimenti richiesti dalle leggi applicabili alle Parti, anche in ragione del loro settore di attività.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il conferimento dei dati è necessario per l'assolvimento delle predette finalità e che, in difetto, non sarà possibile realizzarle in tutto o in parte.

I dati personali conferiti all'altra Parte, ai sensi del presente articolo, vengono trattati con l'ausilio di strumenti elettronici e, in alcuni casi, di supporti cartacei e telematici, e potranno essere oggetto di comunicazione in conformità alla legge, nei confronti di forze di polizia, dell'autorità giudiziaria, di organismi di informazione e sicurezza e/o di altri soggetti pubblici per finalità di difesa o di sicurezza dello Stato o di prevenzione, accertamento o repressione di reati, nonché nei confronti di altri soggetti pubblici

e/o privati che abbiano per legge titolo a farne richiesta, inoltre, gli stessi possono essere comunicati a studi professionali (in via esemplificativa: dottori commercialisti, avvocati e studi di progettazione). Le Parti hanno designato "responsabili esterni del trattamento" i soggetti che ricevono in comunicazione i dati. La lista dei responsabili è a disposizione dell'altra parte per eventuali verifiche agli indirizzi di contatto indicati di seguito.

Le Parti si danno atto che titolari del trattamento dei dati di cui al presente articolo sono, i firmatari del presente contratto e, in quanto tali, tratteranno i dati personali dell'altra Parte per un tempo congruo rispetto alle finalità che hanno giustificato la raccolta dei dati e fino a prescrizione dei termini individuati da norme civili e fiscali in tema di scritture contabili, redazione del bilancio di esercizio e oneri fiscali o comunque da leggi e regolamenti applicabili al settore di attività delle Parti. In ogni caso il Titolare adotterà ogni cura per evitare un utilizzo dei dati stessi a tempo indeterminato.

Ciascuna Parte ha il diritto di ottenere dall'altra, nei casi previsti, l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi, o la limitazione del trattamento che la riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del Regolamento).

Inoltre, ciascuna Parte ha il diritto, qualora ritenga che il trattamento dei suoi dati personali avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento, di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

Le comunicazioni, ai fini della presente informativa, possono essere effettuate come segue:

- per ASSOCIAZIONE: al delegato del Titolare, sig. Matteo Maria Nunnari presso la sede di piazzale Luigi Carlo Farini, 18 – Ravenna e all'indirizzo e-mail: dlfravenna@dlf.it – pec: postmaster@pec.dlfravenna.com;
- per "COMUNE DI FAENZA": al delegato del Titolare, sig. , all'indirizzo e-mail:– pec:

ARTICOLO 19 RINUNZIE

La tolleranza di ciascuna delle Parti di fronte all'inadempimento dell'altra ad una qualsiasi delle previsioni del contratto di sublocazione non potrà costituire o essere interpretata come tolleranza a successive dilazioni contrattuali dalle stesse commesse.

ARTICOLO 20 COMUNICAZIONI E ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente subcontratto qualsiasi comunicazione che ciascuna Parte effettuerà nei confronti dell'altra dovrà essere trasmessa a mezzo di telefax o lettera raccomandata A/R o raccomandata a mano al domicilio delle Parti che esse rispettivamente eleggono o tramite PEC:

- quanto a Associazione DLF: Piazzale Luigi Carlo Farini, 18 - 48121 Ravenna (RA). PEC:
- quanto a "COMUNE DI FAENZA": Via – 48018 Faenza (RA). PEC:

ARTICOLO 21 PUBBLICITÀ E RISERVA UTILIZZO SPAZI PER TELECOMUNICAZIONI

L'esercizio della pubblicità sugli immobili locati è riservato in via esclusiva alla proprietaria FSI che potrà svolgerlo direttamente o tramite i propri incaricati.

Il SUBCONDUTTORE si impegna a consentire a FSI, ovvero a personale dalla stessa incaricato, di effettuare tutte le operazioni di installazione e manutenzione degli impianti pubblicitari, nonché di sostituzione del materiale pubblicitario.

È fatto divieto al SUBCONDUTTORE di installare o fare installare, anche dai terzi utilizzatori, scritte o cartelli pubblicitari, ad esclusione delle scritte o cartelli, posti all'interno, inerenti l'attività di cui all'art. 5 che precede. Tali indicazioni dovranno essere esteticamente confacenti agli ambienti e non risultare in contrasto con gli interessi di FSI o contrarie alla decenza, al buon costume e all'ordine pubblico.

È fatto inoltre obbligo al SUBCONDUTTORE, senza poter opporre eccezioni o richieste di indennizzi, di consentire a FSI, ovvero ai soggetti terzi da essa indicati, l'installazione sui beni locati di apparecchiature in genere e quant'altro necessario per finalità di telecomunicazione.

Nessuna facoltà o disponibilità sull'immobile locato è consentita al riguardo al SUBCONDUTTORE.

ARTICOLO 22 RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO

Il presente contratto dovrà considerarsi risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., salvo il risarcimento del danno, su semplice richiesta di ASSOCIAZIONE, in caso di inadempimento di una qualsiasi delle seguenti clausole riportate nel presente contratto:

- art. 5 Destinazione d'uso;
- art. 9 Oneri accessori;
- art. 10 Divieto di sublocazione a terzi;
- art. 11 Manutenzione dell'Immobile;
- art. 12 Migliorie ed addizioni;
- art. 13 Responsabilità per danni ed assicurazioni;
- art. 16 Deposito cauzionale;
- art. 18 Osservanza di leggi e regolamenti;
- art. 22 Riserva Pubblicità e per telecomunicazioni.

ARTICOLO 23 CHIUSURA E/O INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Il SUBCONDUTTORE si impegna fin d'ora a nulla pretendere, per qualsivoglia titolo, risarcitorio, indennitario o restitutorio, nei confronti del SUBLOCATORE per l'ipotesi in cui in tutto o in parte, per ragioni a esso non imputabili, la propria attività debba essere, temporaneamente o definitivamente, chiusa o le aree, temporaneamente o definitivamente, diventare inagibili, ovvero in caso di interruzione o irregolarità nella fornitura di acqua, energia elettrica, dei servizi comuni.

ARTICOLO 24 FORO COMPETENTE

Resta convenuto fra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente Contratto, non componibili bonariamente saranno devolute alla esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

ARTICOLO 25 ADEMPIMENTI FISCALI E SPESE DI STIPULAZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e l'art. 40, comma 1-bis, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ai fini del computo degli oneri fiscali inerenti l'imposta sul valore aggiunto (IVA) e l'imposta di registro, il SUBLOCATORE espressamente dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, di voler esercitare l'opzione per l'imposizione prevista dall'art. 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Le eventuali modifiche di regime fiscale non danno luogo, in alcun caso, a variazione dei corrispettivi pattuiti.

La registrazione è a carico delle Parti come per legge e sarà effettuata a cura del SUBLOCATORE. Tutte le altre spese del presente contratto (ivi incluse quelle di bollo) sono a carico del SUBCONDUTTORE.

- Allegati: 1) Planimetria Immobile
2) Disciplinare per regolamentare utenze e utilizzo degli spazi comuni)
3) APE (*da acquisire all'atto di sottoscrizione del contratto*)
4) Dichiarazione di conformità (*da acquisire all'atto di sottoscrizione del contratto*)

COMUNE DI FAENZA

Associazione DLF Ravenna-Faenza

Rilette attentamente le clausole dell'antescritto contratto, accettiamo specificamente quelle poste sotto i numeri: 4 (durata della locazione), 5 (destinazione d'uso), 7 (canone), 8 (modalità di pagamento), 10 (divieto di sublocazione a terzi), 12 (migliorie e addizioni), 13 (responsabilità per danni e assicurazioni), 15 (cessione del contratto), 16 (deposito cauzionale), 17 (facoltà di accesso/ispezione dell'Immobile), 18 (osservanza di leggi e regolamenti), 22 (riserva per pubblicità e per telecomunicazioni), 23 (risoluzione di diritto del contratto), 24 (chiusura e/o inagibilità dei locali), 26 (foro competente).

COMUNE DI FAENZA

Associazione DLF Ravenna-Faenza

Faenza,