

ALLEGATO 3

all'Avviso Pubblico per la sublocazione attiva degli spazi al quarto piano di Palazzo Francesco Turati in Via Meravigli 7, Milano, del 23 maggio 2017

**SCHEMA di
CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE COMMERCIALE**

Con riserva di definire in seguito il testo completo, si riporta il **contenuto minimo** del contratto di sublocazione (di seguito il “Contratto di Sublocazione”) di cui all'Avviso Pubblico per la sublocazione attiva di alcuni spazi di Palazzo Francesco Turati in Via Meravigli 7, Milano, del 23 maggio 2017 (di seguito l'“Avviso Pubblico”):

ARTICOLO [•]

(OGGETTO E DESTINAZIONE D'USO)

- *La Sublocatrice concede in sublocazione a corpo e non a misura alla Subconduttrice, che a tale titolo accetta, la porzione di immobile individuata catastalmente come segue: N.C.E.U. del Comune di Milano, foglio 387, particella 284, subalterni 783 e 787 e, precisamente, gli spazi siti al piano IV pari a 831,15 mq ed evidenziati in colore azzurro nella planimetria Allegato 1 (di seguito la “Porzione”).*
- *La Porzione, condotta in locazione da Parcam S.r.l. (di seguito “Parcam”) in forza di Contratto di Locazione del 25 marzo 2011 tra Tecno Holding Spa e Camera di Commercio di Milano e s.m.i., parzialmente ceduto da Camera di Commercio di Milano a Parcam in data 28 luglio 2016 (di seguito il “Contratto di Locazione”), è collocata nell'immobile sito in Milano alla Via Meravigli 7 di proprietà di COIMA Sgr Spa, che lo ha acquistato non in proprio, ma in qualità di società di gestione del fondo Sofaz Italy.*
- *La Porzione viene sublocata da Parcam a [•], nello stato in cui si trova, salvo quanto previsto nel successivo articolo [•].*

- *La Porzione viene concessa in sublocazione per essere adibita esclusivamente all'attività di uffici amministrativi, con espresso divieto alla Subconduttrice di mutarne, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, tale destinazione d'uso.*
- *Il silenzio o l'acquiescenza della Sublocatrice al mutamento dell'uso convenuto avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore della Subconduttrice.*
- *Ai fini degli articoli 34 e seguenti della legge n. 392 del 27 luglio 1978, la Subconduttrice dichiara che l'attività che essa svolgerà nella Porzione non rientra tra quelle per le quali spetta, nelle eventualità previste dalla legge, l'indennità per perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione, né il diritto di prelazione in caso di vendita o nuova locazione.*
- *L'espletamento di attività che determinano destinazioni della Porzione diverse da quelle contrattualmente pattuite, determinerà, in ogni caso, la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile per fatto e colpa della Subconduttrice, la quale sarà in ogni modo tenuta a risarcire i danni patiti dalla Sublocatrice.*
- *La Sublocatrice dichiara che la Porzione è idonea alla destinazione d'uso indicata all'articolo [•] ed è in regola con tutte le disposizioni normative attualmente in vigore ed applicabili in considerazione anche dell'attività che la Subconduttrice intende svolgere.*
- *La Sublocatrice sarà tenuta ad indennizzare la Subconduttrice per qualsivoglia danno, onere, costo e spesa (incluse le ragionevoli spese legali) che la Subconduttrice dovesse sostenere in relazione alla non veridicità, correttezza, completezza delle dichiarazioni di cui al comma che precede.*

ARTICOLO [•]

(DURATA)

- *La sublocazione decorrerà dal [•] al 31 marzo 2023, data di scadenza del Contratto di Locazione, ed in nessun caso potrà intendersi tacitamente rinnovata.*

- *Le Parti stabiliscono che la Subconduttrice potrà recedere dal presente contratto con effetto dal 31.03.2022, dandone avviso alla Sublocatrice, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.*
- *Parimenti, anche la Sublocatrice potrà recedere dal presente contratto con effetto dal 31.03.2022, dandone avviso alla Subconduttrice, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ciò corrisponde a quanto previsto nel Contratto di Locazione, in merito al recesso da parte di Parcam.*
- *Resta inteso che qualora il Contratto di Locazione cessi, si risolva o perda comunque efficacia, per qualsiasi motivo, ivi incluso l'esercizio del recesso da parte delle conduttrici, nei termini consentiti dal Contratto di Locazione, il presente Contratto di Sublocazione si risolverà, con efficacia a far data dalla cessazione, risoluzione o perdita di efficacia del Contratto di Locazione.*
- *Ricorrendo una delle circostanze di cui sopra, Parcam ne darà tempestiva comunicazione alla Subconduttrice.*

ARTICOLO [•]

(CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE)

- *E' fatto espresso divieto alla Subconduttrice di cedere ad altri il presente Contratto di Sublocazione, anche parzialmente, nonché di sublocare o concedere in uso/gestione o in comodato la Porzione, anche parzialmente.*
- *Qualora la Sublocatrice ceda in tutto in parte il Contratto di Locazione, con riferimento alla Porzione Sublocata, il cessionario subentrerà alla Sublocatrice nei diritti e negli obblighi di cui al Contratto di Sublocazione.*

ARTICOLO [•]

(CANONE, UTENZE E SERVIZI. GARANZIA)

- *Il canone di sublocazione è convenuto a corpo in € [•] annui (Euro [•]/00), oltre alle imposte applicabili. .*
- *Il canone dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate di € [•], oltre imposte applicabili cadauna, entro il giorno 15 dei mesi di [•], [•], [•],[•] di ogni anno.*
- *Il pagamento del canone avverrà esclusivamente a mezzo bonifico sul conto corrente bancario che la Sublocatrice comunicherà alla Subconduttrice. Sarà cura della Sublocatrice emettere relativa fattura.*
- *L'obbligazione di pagamento deve intendersi adempiuta unicamente alla data dell'effettivo accredito delle somme dovute sul conto corrente della Sublocatrice.*
- *Oltre al canone di sublocazione di cui supra la Subconduttrice dovrà corrispondere alla Sublocatrice, con le modalità e alle scadenze previste per il canone, l'importo forfettario annuo di euro: 30.420,09 IVA inclusa per le utenze e i servizi indicati nell'Allegato 2 (di seguito le "Utenze" e i "Servizi"), che saranno forniti alla Subconduttrice come indicato di seguito e come precisato nell'Allegato 2. La Subconduttrice prende atto che le Utenze sono intestate a Camera di Commercio di Milano e i Servizi sono prestati da soggetti terzi, in virtù di rapporti contrattuali tra tali terzi e Camera di Commercio di Milano. Pertanto, con riferimento alle Utenze e ai Servizi, la Subconduttrice dovrà segnalare eventuali malfunzionamenti, disservizi o altre questioni alla Sublocatrice, la quale si attiverà per la soluzione delle problematiche con le società di vendita e/o distribuzione e i fornitori dei Servizi, in virtù dei rapporti contrattuali in essere con Camera di Commercio di Milano. Resta inteso tra le Parti che in caso di malfunzionamento, di disservizio e di altre questioni relative alle Utenze e ai Servizi che causino un minore o peggiore godimento della Pozione la Sublocatrice non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile, qualora si sia attivata diligentemente, a fronte della richiesta della Subconduttrice. Inoltre, fatto salvo quanto previsto all'articolo [•](LAVORI), eventuali servizi e/o utenze ulteriori e/o aggiuntivi rispetto a quelli indicati nell'Allegato 2, che si dovessero rendere necessari e/o opportuni nel corso*

dell'esecuzione del Contratto di Sublocazione, saranno interamente a cura e spese della Subconduttrice, che dovrà avvalersi dei fornitori indicati dalla Sublocatrice.

- *A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la stipula del presente Contratto di Sublocazione, la Subconduttrice presta una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa in favore della Sublocatrice, da consegnarsi contestualmente alla consegna della Porzione, di importo pari ad una annualità di canone oltre IVA e di durata almeno pari a quella del Contratto di Sublocazione. La suddetta garanzia, che potrà essere anche di tipo "revolving" dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Sublocatrice.*
- *La garanzia cessa di avere efficacia a completa ed esatta esecuzione delle obbligazioni nascenti dal contratto stesso. Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per qualsiasi causa, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ricostituzione.*

ARTICOLO [•]

(MANUTENZIONE)

- *La Subconduttrice è costituita custode della Porzione e si obbliga a mantenerla in buono stato di manutenzione ed a custodirla e conservarla con cura e diligenza, osservando ogni applicabile prescrizione di legge e/o del presente Contratto di Sublocazione.*
- *Le opere di manutenzione ordinaria della Porzione (ivi incluse le riparazioni e le sostituzioni, comprese quelle di piccola manutenzione) che si rendessero, di tempo in tempo, necessarie per garantire la funzionalità e lo stato di conservazione della Porzione, saranno effettuate nell'ambito dei Servizi, secondo quanto previsto all'articolo [•] e all'Allegato 2.*
- *La Subconduttrice sarà inoltre responsabile per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie a causa di negligente uso della Porzione.*

- *Le opere di manutenzione straordinaria della Porzione che si rendessero necessarie per mantenerla in stato da servire all'uso convenuto, nonché eventuali spese di manutenzione straordinaria da eseguirsi sulle opere o impianti posti in essere dalla Subconduttrice in ragione dei necessari adeguamenti normativi intervenuti successivamente o eventuali spese di manutenzione rese necessarie a causa di eventi ascrivibili al caso fortuito o a forza maggiore non saranno a carico della Subconduttrice.*

ARTICOLO [•]

(LAVORI)

- *Le Parti stabiliscono che, al fine di rendere indipendente dal punto di vista energetico e informatico la Porzione, verranno svolti lavori di separazione degli impianti elettrici e della rete cablaggio strutturato a carico di Parcam, da realizzarsi a seguito della stipulazione del Contratto di Sublocazione.*
- *Tutti i lavori di personalizzazione della Porzione, diversi da quelli di separazione degli impianti energetici e della rete cablaggio strutturato sopracitati, saranno svolti dalla Subconduttrice, previo accordo con Parcam e con la proprietà, e saranno totalmente a carico della stessa Subconduttrice.*

ARTICOLO [•]

(ASSICURAZIONE)

- *La Subconduttrice ha stipulato, impegnandosi a mantenerla valida per tutta la durata della locazione, idonea copertura assicurativa di “Responsabilità civile verso terzi”, per danni cagionati verso terzi, compresa Parcam S.r.l., con massimale minimo per sinistro di [•] e comprensiva della copertura dei danni ai beni di Parcam S.r.l., oltre a una polizza per “Rischio Locativo”, per i danni diretti e materiali cagionati da incendio ai locali derivanti da responsabilità della Subconduttrice e a tutela dei beni immobili dati in sublocazione con massimale a primo rischio assoluto di € [•].*