

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Addì 29 (ventinove) del mese di luglio 2019 (duemiladiciannove), tra le parti:

la Società **Paideia Srl** con sede legale in Firenze, Via Scialoia 49, CF/P.IVA 01334370481, PEC admin@pec.paideia.it, Codice Univoco KRRH6B9, in persona del suo procuratore generale, Dott. Emanuele Amodei, nato a Siena il 28 agosto 1972, residente in Firenze, Via Centanni 6/B C.F. MDAMNL72M28i726J, nominato il 21.09.2017 sino a revoca, (di seguito indicata anche come locatore)

E

la Società **ABS Srl** con sede legale in Firenze, Via Scialoia 49, CF/P.IVA 01334370481, PEC abs@pec.it, Codice Univoco KRRH6B9, in persona del legale rappresentante Dott. Francesco Amodei, nato a Melito Porto Salvo (RC) il 6 gennaio 1946, residente in Via del Palagio 22, 52026 Castelfranco Piana (AR), C.F. MDAFNC46A06F112N, (di seguito indicata anche come conduttrice)

premesso che

- 1) La società Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in 53100 Siena, Piazza Salimbeni, è proprietario dell'immobile sito in Firenze, Via Giovanni di Pian dei Carpinì 136 – denominata Palazzina Falorni – n. 4 piani fuori terra oltre a interrato, della superficie complessiva di mq 1.500 circa, composto da 20 vani ca, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Fg. 34 Mapp. 1116 Sub. 501 e Fg. 34 Mapp. 1141 Sub. 500 (cat. A/10) e al Fg. 34 Mapp. 1116 Sub. 500 (cat. C/2);
- 2) la società Paideia Srl, conduttrice dell'immobile come da contratto stipulato in data e registrato in data, ha la facoltà di sublocare parte dell'immobile a varie società, tra cui l'ABS Srl;
- 3) ABS Srl gestisce come Istituto Pacinotti una scuola paritaria, riconosciuta dal MIUR nell'indirizzo AFM e accetta di sublocare l'immobile in oggetto nel rispetto assoluto degli impegni previsti nel contratto originale di cui conosce ogni aspetto e di cui ha ricevuto copia;

si stipula e si conviene quanto segue

1. Oggetto del contratto, consegna, durata

Paideia Srl concede in locazione a ABS Srl parte dell'immobile in oggetto, con accesso il 30 luglio 2019, dichiarando che lo stesso rispetta tutte le norme edilizie e urbanistiche vigenti.

Le parti pattuiscono che il contratto avrà durata di sei anni a partire dal 1 agosto 2019 e, quindi, sino al 31 agosto 2025 e che alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni sino al 31 luglio 2031.

ABS Srl ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso alla Paideia Srl mediante lettera raccomandata a/r o pec, con un preavviso di almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, a partire dal terzo anno di locazione.

2. Corrispettivo

Il canone annuo di locazione è pattuito tra le parti in Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 8.000,00 (ottomila/00) scadenti il giorno 15 di ogni mese.

Fermo quanto sopra, in considerazione dello spostamento dei locali di formazione da quelli storicamente conosciuti dagli studenti, oltre che dei lavori di adeguamento previsti, le parti concordano che:

- ✓ per il periodo 01.01.2020 al 31.08.2020: Euro 60.000,00 (sessantamila/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 5.000,00 (cinquemila/00);
- ✓ per il periodo 01.09.2020 al 31.08.2021: Euro 72.000,00 (settantaduemila/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 6.000,00 (seimila/00);
- ✓ per il periodo 01.09.2021 al 31.08.2022: Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 7.000,00 (settemila/00);

A partire dalla data del 01.09.2022 fino alla scadenza contrattuale: Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) da pagarsi annualmente in 12 rate mensili anticipate di Euro 96.000,00 (novantaseimila/00).

Il locatore concede l'immobile per un periodo di locazione gratuita (free-rent) da agosto a dicembre 2019.

La parte conduttrice, in merito al pagamento dei canoni di locazione indicati, opta per l'esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 n 8 del DPR 633/72, così come modificato dal DL 83/201,2 convertito in Legge del 7/8/2012.

Il canone pattuito sarà aggiornato ogni anno, a partire dal 1 gennaio 2022, una volta entrato a regime il canone annuo di locazione, automaticamente senza comunicazione da parte del locatore, nella misura massima consentita dalla legge. Tale aumento sarà compreso nel canone e quindi da pagarsi mensilmente unitamente al canone stesso.

ABS Srl si obbliga a versare i canoni mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore.

3. Destinazione dei locali oggetto del contratto

ABS Srl si impegna a destinare l'immobile oggetto del contratto agli usi stabiliti nel presente contratto e, quindi, a corsi di istruzioni paritarie o di qualsiasi tipo, attività didattiche, formative e di laboratorio, a qualsiasi livello, che siano o meno riconosciute dallo Stato o da Enti Pubblici delegati, seminari, conferenze, mostre, esposizioni, congressi, foresteria occasionale.

Resta a carico di Paideia Srl la produzione della documentazione di legge relativa a eventuali sanatorie o condoni, così come la produzione del Certificato APE.

4. Riparazioni e interventi di ordinaria manutenzione. Oneri accessori e spese condominiali

ABS Srl si obbliga ad eseguire gli interventi di ordinaria amministrazione che si renderanno necessari per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. ABS Srl si obbliga a non apportare migliorie, né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni originali dell'immobile locato.

Le spese per la fornitura del servizio elettrico, gas, acqua, utenze telefoniche, ritiro immondizie, spese di riscaldamento, etc., sono in parte a carico diretto di ABS Srl.

5. Efficacia del contratto

Il presente atto, così come eventuali successivi atti di opzione o preliminari alla locazione, è da considerarsi nullo nel caso in cui la relazione tecnica degli esperti in materia scolastica nominati dalla conduttrice e dal locatore esprimano concorde parere negativo, anche parziale, sulla rispondenza del complesso immobiliare ai criteri dettati dalla Legge 62 del 10.03.2000 (concessione della parità) e s.m.i, nonché dalle leggi in vigore in materia di urbanistica, di edilizia scolastica e di sicurezza e salute sul posto di lavoro (DM 26/8/1992, legge 21/9/2018, n. 108).

6. Recesso della conduttrice e clausola risolutiva espressa

La conduttrice ha facoltà di recesso in qualsiasi momento, purché ne dia comunicazione con lettera raccomandata a/r o pec inviata con un preavviso di almeno 12 mesi, a partire dal terzo anno di locazione.

In casi di recesso anticipato per gravi motivi si precisa come gli stessi, ai sensi dell'art. 27 legge 392/1978, debbano essere esplicitamente adottati dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte, non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., il locatore ha facoltà di risolvere il contratto in caso di ritardato od omesso pagamento del canone di locazione oltre sessanta giorni dalla scadenza della rata, di violazione delle modalità di sublocazione o di cessione del contratto, nonché di uso dell'immobile all'esercizio di attività contrastanti con la destinazione per il quale è stato locato.

15. Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. La registrazione del presente contratto sarà eseguita a cura di Paideia Srl.

16. Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto e non contestati dall'altra parte, saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e, come tali, non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

17. Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti che precedono e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio entrambi Via Scialoia 49 Firenze.

18. Foro competente

Ai sensi dell'art. 447bis codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti, è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Firenze.

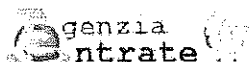
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore Paideia Srl

Paideia srl - Istituto Cavour
Part. IVA e Cod. Fisc. 01334370481

Il conduttore ABS Srl

Art and Business School srl - Istituto Pacinotti
Part. IVA e Cod. Fisc. 03827330485



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di FIRENZE
Codice identificativo del contratto TZM19T017042000AA

In data 31/07/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 19073112051337173 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01334370481 e trasmessa da
STUDIO OLASTRI - ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Il contratto e' stato registrato il 31/07/2019 al n. 017042-serie 3T
e codice identificativo TZM19T017042000AA.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : PAIABS
Durata dal 01/08/2019 al 31/08/2025 Data di stipula 29/07/2019
Importo del canone 60.000,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	01334370481	A	001	03827330485	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 635,20 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 600,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat. A10	Rendita cat.	31387,67	
Tipologia immobile IMMOBILE				Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di FIRENZE				Prov. FI
VIA PIAN DEI CARPINI 136				
-N.progr. 002	Categoria cat. C2	Rendita cat.	854,43	
Tipologia immobile PERTINENZA				Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di FIRENZE				Prov. FI
VIA PIAN DEI CARPINI 136				

Li, 31/07/2019

