

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE TEMPORANEA

Con la presente scrittura privata redatta in tre originali, uno per ciascuna delle Parti e una per l'Ufficio del Registro

TRA

TELECOM ITALIA S.p.A., Società con sede legale in Milano, Via Gaetano Negri n. 1 e Direzione Generale, sede secondaria, in Roma, Corso d'Italia n.41, Capitale Sociale Euro 11.677.002.855,10 i.v., Casella PEC: telecomitalia@pec.telecomitalia.it, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano numero 00488410010, iscrizione al Registro A.E.E. IT08020000000799, in persona del suo Procuratore **Raffaele Chiaese**, nato a Salerno (SA) il 17 febbraio 1965, che agisce in virtù della procura Rep. N. 1277, Racc. n. 6207 del 20 gennaio 2020 per atto Sandra de Franchis notaio in Roma registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 4 il 27 gennaio 2020 al numero 2308 serie 1T, in seguito denominata "**Telecom**" o "**Sublocatrice**"

E

Città Metropolitana di Firenze, con sede legale in via Cavour n. 1 Firenze, codice fiscale 80016450480, partita IVA n. 01709770489, in persona della dott.ssa **Maria Cecilia Tosi**, nata a Tripoli (Libia) il 31

agosto 1957, nella sua qualità di Dirigente della Direzione Patrimonio e TP, e legale rappresentante, in forza dei poteri conferiti da con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 21 del 29 dicembre 2017 in seguito denominata “**Città metropolitana**” o “**Subconduttrice**”.

Nel seguito disgiuntamente definiti “**Parte**” e congiuntamente definiti “**Parti**”

Premesso che

- Telecom conduce in locazione l'immobile sito in Firenze, Piazza della Costituzione n. 11, di proprietà della Società Firenze Iniziative 3 Srl, in forza di contratto di locazione stipulato in data 29/01/2018 per una durata di anni 15 (in seguito il “**Contratto di Locazione Principale**”);
- detto immobile è censito al N.C.E.U. di Firenze al foglio n. 58, map. n. 341, sub 501 cat. F/7, e al N.C.T. al foglio 58, part. 341;
- il Contratto di Locazione Principale prevede all'art. 18.2 la facoltà di Telecom di sublocare in tutto o in parte l'immobile descritto;
- il Contratto di Locazione Principale prevede la facoltà di Telecom di recedere dallo stesso a far data dal 31.01.2033;
- la Subconduttrice per le proprie specifiche esigenze necessita di taluni spazi ad utilizzo temporaneo e pertanto ha proposto alla Sublocatrice di

prendere in sublocazione temporanea una porzione del predetto immobile ritenendola idonea per le proprie necessità;

- Telecom, tenuto anche conto del proprio diretto interesse alla migliore manutenzione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare di cui essa dispone, assicurerà alla Subconduttrice oltre al godimento dell'immobile in senso stretto ulteriori prestazioni agevolative. Alcune in proprio, altre, integranti più propriamente servizi di c.d. "Facility Management" (in seguito "**Facility**"), mediante un intervento di Soggetti terzi. Dette prestazioni agevolative risultano tutte meglio indicate nell'ART 6 – Oneri Accessori.

**Ciò premesso,
si conviene e si stipula quanto segue**

ART. 1 - Premesse

Le premesse e gli allegati, per espressa volontà dei contraenti, fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo (in seguito il "**Contratto**").

ART. 2 - Oggetto

2.1. Telecom concede in sublocazione e garantisce il pieno e pacifico godimento alla Subconduttrice, che accetta, la porzione dell'immobile indicato in premessa (in seguito gli "**Spazi Sublocati**") ed avente superficie complessiva lorda pari a mq. 413,00 posta al piano primo e

meglio identificata nella planimetria che, firmata dalle Parti, si allega al Contratto sotto la lettera A, per farne parte integrante e sostanziale. In via strumentale rispetto al migliore godimento dell'Immobile, Telecom garantisce anche l'adempimento delle prestazioni nei termini ed alle condizioni di cui all'ART 6 – Oneri accessori.

2.2. La Subconduttrice dichiara che tale porzione di immobile sarà destinata a succursale temporanea del Liceo artistico di Porta Romana, previa realizzazione a cura e spese della stessa dei lavori di compartimentazione degli spazi assegnati, e dichiara di avere verificato positivamente con il Comune la compatibilità della destinazione scolastica con quella attuale dell'immobile.

ART. 3 - Durata della sublocazione

3.1. La sublocazione avrà la durata di mesi 11 con decorrenza dal 01.09.2021 (in seguito, la "Data di Decorrenza") e termine il 31.07.2022 (in seguito, la "Prima Data di Scadenza").

3.2. Al termine del Contratto, la Subconduttrice potrà comunicare l'intenzione di rinnovare il Contratto con nota PEC, e Telecom a suo insindacabile giudizio potrà accogliere o meno la richiesta.

ART. 4. - Destinazione degli Spazi Sublocati

4.1. Gli Spazi Sublocati dovranno essere destinati all'uso dichiarato, nel pieno rispetto di tutta la normativa vigente ed applicabile in materia di

edilizia scolastica, di cui la Subconduttrice si assume l'onere, esonerando la parte Sublocatrice.

4.2. Qualsiasi mutamento, anche parziale, di destinazione è espressamente vietato, con diritto della Sublocatrice di richiedere la risoluzione del Contratto, oltre al risarcimento dei danni.

4.3. In particolare, la Subconduttrice dichiara e garantisce che, in tutti i casi e in ogni circostanza, le attività svolte durante la durata del Contratto saranno effettuate nel pieno rispetto di tutta la normativa vigente ed applicabile. La Subconduttrice dichiara altresì che le predette attività non comportano e non comporteranno contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e pertanto al termine ovvero alla scadenza della presente sublocazione dovuti a qualsiasi causa, la Subconduttrice non avrà diritto di ricevere alcun indennizzo per la perdita dell'avviamento commerciale.

4.4. In vigenza di contratto, la Subconduttrice assume a proprio carico l'onere di ottenere il rilascio di qualsiasi prescritta autorizzazione da parte delle Pubbliche Autorità, correlata all'attività della Subconduttrice, esonerando espressamente la Sublocatrice da ogni responsabilità ed onere per l'eventuale mancata richiesta delle autorizzazioni di cui sopra.

4.5. La Sublocatrice farà al meglio quanto in suo potere per cooperare con la Subconduttrice al fine di ottenere il tempestivo rilascio delle predette autorizzazioni, restando comunque inteso e convenuto che tutti i costi e le spese che saranno sostenute per l'ottenimento delle autorizzazioni saranno ad esclusivo carico della Subconduttrice.

4.6. La Subconduttrice dovrà altresì rimborsare alla Sublocatrice il costo del proprio personale coinvolto nelle attività di cooperazione di cui al precedente paragrafo in modo che gli eventuali interventi siano definiti quanto a modalità, termini e costi mediante accordi scritti di natura integrativa.

4.7. Tutte le opere che dovessero essere necessarie per l'adeguamento degli Spazi Sublocati in osservanza di leggi, regolamenti, ordini o simili provvedimenti, e connesse all'esercizio dell'attività svolta dalla Subconduttrice, dovranno ugualmente essere eseguite a cura e spese della Subconduttrice in conformità all'uso effettuato ai sensi del Contratto, e comunque previa espressa autorizzazione della Sublocatrice cui compete la facoltà di farle eseguire secondo le modalità ritenute più opportune.

4.9. Per quel che concerne la normativa di cui al D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni la Subconduttrice dichiara di avere ricevuto dalla Sublocatrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, relative a quanto con questo atto locato e che l'attestato è stato redatto conformemente alla Direttiva 2002/91/CE. Il predetto attestato di certificazione/prestazione energetica viene allegato al presente Contratto quale Allegato "B".

ART. 5 - Canone di sublocazione

5.1. Le Parti convengono il canone per il periodo di cui all'art. 3 nella somma di € 60.000,00 (Euro sessantamila/00), oltre IVA di legge.

5.2. La Subconduttrice corrisponderà il predetto canone a mezzo di rate mensili anticipate, da pagarsi con data di valuta fissa al quinto giorno di ciascun mese di riferimento, salvo che per le rate di settembre ed ottobre che saranno corrisposte entro il 20/10/2021.

5.3. Le fatture emesse dalla Sublocatrice dovranno essere intestate alla Città Metropolitana di Firenze ed inviate in formato elettronico con i seguenti codici identificativi SDI: Codice iPA: cmfi; Codice Univoco ufficio: UF4TAE; Nome dell'ufficio: Uff_eFatturaPA. Facendo seguito all'art. 17-ter del DPR n. 633/72, così come modificato dall' art. 1, comma 629, lett. B della L. 190/2014, il Conduttore si farà carico del versamento della quota Iva all'Erario corrispondendo al Locatore l'importo netto del canone. Resta inteso che, nel caso la fattura elettronica emessa dalla Sublocatrice non arrivi alla Città Metropolitana di Firenze almeno quindici giorni prima della scadenza del trimestre, il pagamento della fattura sarà eseguito nel termine dei trenta giorni successivi alla data di arrivo della fattura medesima, prescindendo dalle scadenze contrattuali.

5.4. Il pagamento di ciascuna Rata del canone dovrà avvenire tramite bonifico bancario presso la UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A. sul seguente conto corrente della Sublocatrice:

IBAN IT09 N031 1101 6060 0000 0011 039

BIC BLOPIT22XXX

fatte salve eventuali variazioni che verranno tempestivamente comunicate da Telecom. Ai sensi dell'art. 3, comma 8 della Legge n. 136 del 13 agosto 2010, il Locatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi

finanziari di cui alla medesima legge, ed in particolare l'obbligo di utilizzare un conto corrente bancario o postale acceso presso una banca o presso la società Poste Italiane SpA e dedicato anche in via non esclusiva, alle commesse pubbliche.

5.5. A norma dell'art. 1462 c.c., la Subconduttrice non potrà, per nessuna ragione o alcun motivo, ritardare e/o sospendere il pagamento del canone e di ogni altro onere accessorio e non potrà far valere alcuna eccezione od azione essendo essa legittimata ad opporre eccezioni solo dopo aver eseguito il pagamento delle somme dovute, anche in caso di giudizio pendente. Fermo restando quanto previsto precedentemente, la Subconduttrice rimborserà alla Sublocatrice tutte le ragionevoli spese, incluse quelle legali, sostenute e documentate dalla Sublocatrice in relazione al recupero degli arretrati del canone e degli oneri accessori.

ART. 6 - Oneri accessori

6.1. Oltre al canone, la Subconduttrice assume a proprio carico, pro quota, tutti gli oneri accessori per le parti comuni e gli Spazi Sublocati.

6.2. Gli oneri accessori da corrispondere a cura della Subconduttrice per il periodo 1/9/2021-31/7/2022 secondo le modalità previste per il canone di sublocazione di cui al precedente art. 5, ammontano a € 20.000,00 (Euro Ventimila/00) annui oltre IVA di legge così suddivisi:

- a. € 6.800,00 (Euro Seimilaottocento/00) oltre IVA di legge per le attività di pulizia periodica degli spazi dedicati e di quelli comuni (pavimenti, finestre, porte, tavoli e superfici di contatto, scale e

servizi igienici). In particolare, per la pulizia dei servizi igienici sono previsti tre passaggi al giorno. Sono inclusi anche gli eventuali costi di rimozione del ghiaccio e della neve e quelli connessi allo spargimento di sabbia o sale. Tutti i servizi di pulizia ed i relativi prodotti utilizzati rispettano le normative vigenti emesse dall'Istituto Superiore di Sanità, in relazione alla prevenzione della diffusione del virus COVID-19.

b. € 13.200,00 (Euro Tredicimiladuecento/00) oltre IVA di legge, in relazione a:

- i. attività di manutenzione ordinaria e correttiva per: impianti VRV per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria (con pulizia filtri fan coil a frequenza mensile per una efficace prevenzione della diffusione del virus COVID-19), impianti elevatori, estintori, impianti elettrici, opere civili, impianti di sicurezza ed allarmi;
- ii. costi per utilizzo di energia elettrica (con garanzia di continuità del servizio mediante UPS) ed utilizzo di acqua;

ART. 7 - Manutenzione e gestione dell'Immobile

7.1. La Subconduttrice, per le parti esclusive, si impegna ad usare e mantenere gli Spazi Sublocati in buone condizioni di manutenzione per tutta la durata del Contratto.

7.2. Gli oneri relativi ai servizi generali di funzionamento ed alla manutenzione ordinaria dell'Immobile, ivi compresi, a titolo

esemplificativo e non esaustivo, quelli riguardanti i pavimenti, gli infissi interni ed esterni, gli apparecchi della luce, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, la pulizia, la movimentazione sono a carico della Subconduttrice, e compensati con l'importo di cui all'art. 6.

7.3. Tali servizi si distinguono in servizi a carattere continuativo e servizi a programma, a seconda della natura e delle modalità di prestazione degli stessi. Tali servizi s'intendono globalmente indispensabili per la più idonea conservazione dell'Immobile.

7.4. In ogni caso, ed a prescindere dalle ipotesi di inadempimento regolate dall'art. 9, le Parti concordano sul fatto che ogni richiesta, nuova o diversa esigenza, e/o contestazione sulla prestazione dei servizi, da parte della Subconduttrice, sarà indirizzata a Telecom, cui comunque competerà di vigilare sull'esatto adempimento delle obbligazioni dei suoi fornitori e ne curerà i contatti.

7.5. La Sublocatrice ha diritto, in relazione agli obblighi che precedono, di visitare o far visitare, previo accordo con la Subconduttrice su tempi e modalità, gli Spazi Sublocati e di sollecitare essa stessa la realizzazione degli interventi valutati necessari per la buona manutenzione dell'Immobile o per la sicurezza.

7.6. La manutenzione straordinaria degli Spazi Sublocati avverrà a cura e spese della Sublocatrice.

7.7. La Sublocatrice potrà far eseguire riparazioni negli Spazi Sublocati, che abbiano carattere di urgenza, facendo quanto ragionevolmente possibile per limitare l'impedimento all'utilizzo degli Spazi

Sublocati da parte della Subconduttrice, addebitando alla stessa le spese relative agli interventi che si rendessero necessari per un non corretto utilizzo degli spazi, per atti di vandalismo e in genere a quanto non riconducibile al normale uso.

7.8. In relazione agli interventi di cui al precedente paragrafo, la Subconduttrice rinuncia a far valere nei confronti della Sublocatrice qualsiasi diritto o pretesa fondati sull'art. 1584 C.C. e non sarà, in particolare, dovuto alcun indennizzo o riduzione del canone.

ART. 8 – Accesso alla sede Telecom

Le Parti concordano che dovranno essere osservate tutte le disposizioni e procedure di Telecom in materia di regolamentazione degli accessi in argomento, come meglio specificate nel seguito del presente articolo. Telecom si riserva il diritto di modificare/integrare a suo insindacabile giudizio dette modalità.

Ciascuna delle Parti è responsabile, secondo le vigenti norme di sicurezza, nei confronti del proprio personale, dei propri Ospiti e delle ditte incaricate di eseguire eventuali lavori. E' responsabilità di Telecom consegnare formalmente la specifica procedura per l'accesso ai siti, comprensiva dei relativi annessi, all'atto del conferimento degli Spazi Sublocati, nonché in caso di eventuali modifiche ed integrazioni successive.

La sub conduttrice individuerà un referente in qualità di persona autorizzata a richiedere l'autorizzazione per l'accesso all'Immobile, operando secondo quanto stabilito nella specifica procedura di Telecom.

ART. 9 – Responsabilità di legge

9.1. Le responsabilità connesse alla detenzione degli Spazi Sublocati da parte della Subconduttrice, per quanto di propria competenza, consistono nelle seguenti attività:

- rilascio delle abilitazioni all'accesso ed eventualmente badge/chiavi per gli immobili aziendali al personale destinato a svolgere i sopraelencati servizi;
- valutazione dei rischi specifici presenti negli ambienti del Datore di Lavoro ai sensi del D.Lgs 81/08;
- valutazione del rischio antincendio per l'attività scolastica secondo la normativa vigente.

9.23. E', altresì, responsabilità di Telecom la predisposizione del Piano Operativo di Pronto Soccorso ai sensi del DM 338 del 15/07/2003. Sulla scorta di tale Piano, predisporrà le integrazioni con gli eventuali altri soggetti presenti nell'Immobile.

9.35. Tutte le prestazioni potranno essere ampliate o circoscritte secondo le esigenze che dovessero emergere nell'esecuzione del Contratto. Ciò avverrà su espressa richiesta scritta della Subconduttrice, rivolta al fornitore per il tramite di Telecom, che ne valuterà l'incidenza anche sui corrispettivi pattuiti.

ART. 10 - Inadempimento delle prestazioni accessorie

10.1. Le Parti si danno reciprocamente atto che l'inadempimento, da parte del fornitore dei servizi di Facility indicati negli articoli precedenti, di

una qualsiasi, o anche di tutte, le prestazioni dovute, non costituirà inadempimento grave delle obbligazioni di Telecom ai fini della propria responsabilità contrattuale quale Locatore.

10.2. In caso di inadempimento, totale o parziale, da parte del fornitore dei servizi di Facility, la Subconduttrice si impegna a darne tempestiva comunicazione a Telecom, al fine di consentire alla stessa di porre in essere le attività più idonee a garantire il godimento dei servizi alla Subconduttrice.

10.3. Ogni azione, giudiziale o stragiudiziale, nei confronti del fornitore dei servizi di Facility dovrà essere previamente concordata tra le Parti.

ART. 11 - Modifiche, Addizioni e migliorie

11.1. La Subconduttrice non potrà far eseguire, in nessun caso, modifiche, addizioni ed innovazioni, anche migliorative, né far eseguire lavori di sorta, se prima non avrà ottenuto autorizzazione e consenso scritto dalla Sublocatrice.

11.2. In ogni caso tutte le opere di qualsiasi genere, comprese le migliorie e le addizioni che venissero comunque autorizzate, rimarranno, in deroga alle disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 C.C., acquisite all'Immobile, senza diritto a compenso o indennità per la Subconduttrice, a meno che la Sublocatrice e/o la Proprietà dell'immobile, non optino per la rimessione in pristino - in tutto o in parte - a spese della Subconduttrice.

11.3. Del pari, gli impianti elettrici, le condutture del gas, acqua potabile, posti od aumentati, al termine della sublocazione rimarranno nella disponibilità dell'Immobile senza diritto a indennità o compenso alcuno per la Subconduttrice, fatta salva, comunque, la facoltà della Sublocatrice di richiedere la rimessione in pristino.

11.4. Gli eventuali interventi di allestimento iniziale degli Spazi Sublocati, quelli eventualmente necessari in corso di vigenza di Contratto in quanto strumentali allo svolgimento delle attività della Subconduttrice nonché l'eventuale installazione di apparecchiature/attrezzature della Subconduttrice saranno eseguiti/installati a cura e spese di quest'ultima, fermo restando l'obbligo di rimessa in pristino a carico della Subconduttrice al termine della sublocazione stessa.

11.5. La Sublocatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare le porzioni immobiliari locate con preavviso di almeno 24 ore lavorative concordando con la Subconduttrice modalità e tempi.

ART. 12 - Interessi di mora e prova del pagamento

Il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori nei termini previsti comporterà a favore di Telecom il riconoscimento di un interesse pari al saggio degli interessi legali maggiorato di 2 (*due*) punti percentuali, rimanendo comunque impregiudicato il diritto alla risoluzione del Contratto, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 90 (novanta) giorni data fattura fine mese. Gli interessi saranno calcolati sugli effettivi giorni di

ritardo, a partire dal giorno successivo alla data di scadenza e fino alla data di pagamento o di risoluzione del Contratto. La prova del pagamento del canone e/o degli oneri accessori potrà essere fornita esclusivamente tramite estratto delle scritture contabili della banca incaricata del pagamento nell'interesse della Telecom.

ART. 13 - Assicurazione

13.1. La Subconduttrice dichiara di avere già attive adeguate coperture assicurative RCT e All risk per beni di proprietà e condotti in locazione che ottemperano ai seguenti obblighi:

- il contratto RCT riconosce i danni involontariamente procurati a terzi, Telecom e controllate incluse, devianti dalla proprietà o conduzione di fabbricati, ovvero loro porzioni, fino alla concorrenza di un massimale pari a € 20.000.000,00;
- la polizza all risks garantisce sia i beni di proprietà della Città metropolitana, sia i fabbricati, gli stabili o porzione di essi utilizzati a qualsiasi titolo ancorché di proprietà di terzi (in ragione di locazione o altro contratto). L'assicurazione prestata dalla polizza all risks opera sin dal perfezionamento del Contratto.

13.2. L'esistenza delle polizze di cui al precedente punto non limita la responsabilità della Subconduttrice che risponderà in proprio in caso di loro inefficienza per qualsiasi motivo.

13.3. La Subconduttrice dovrà, inoltre, inviare annualmente a Telecom, tramite PEC attestazione della vigenza delle polizze suddette.

ART. 14 - Stato locativo degli Spazi Sublocati

14.1. Gli Spazi Sublocati vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, previa sottoscrizione tra le Parti di apposito verbale di consegna.

14.2. La Subconduttrice dichiara di aver esaminato gli Spazi Sublocati, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti, compresi pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianti idrici e servizi igienico sanitari e di riscaldamento/condizionamento ed ogni altro impianto, con esclusione dei vizi occulti.

14.3. La Subconduttrice rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 C.C. riguardanti i vizi della cosa, fatti salvi i vizi occulti.

14.4. E' consentita alla Subconduttrice l'installazione, a propria cura e spese, all'esterno dell'Immobile di targhe o tabelle inerenti l'attività esercitata, previo esperimento delle eventuali pratiche amministrative richieste.

ART. 15 - Obblighi della Subconduttrice

In virtù di quanto esplicitato in premessa, ed in aggiunta agli obblighi di cui all'art. 8, la Subconduttrice si impegna a rispettare anche i seguenti obblighi:

- a) usare e mantenere gli Spazi Sublocati in buone condizioni di manutenzione, adempiendo debitamente e puntualmente gli obblighi assunti ai sensi del precedente Art. 7,
- b) restituire gli Spazi Sublocati alla Sublocatrice come previsto al successivo Art. 17,
- c) installare, presso gli Spazi Sublocati, eventuali apparati di esclusiva proprietà e/o disponibilità, nel pieno rispetto della normativa di legge, delle norme di sicurezza nonché delle eventuali indicazioni tecniche fornite al momento della stipula del Contratto dalla Sublocatrice anche in coerenza con eventuali obbligazioni assunte da quest'ultima nei confronti di eventuali terzi subconduttori;
- d) assumere in proprio ogni e qualsiasi responsabilità in relazione all'utilizzo proprio e di terzi, a qualsiasi titolo, degli apparati predetti;
- e) chiedere ed ottenere, prima di procedere all'installazione dei propri apparati, tutte le autorizzazioni/permessi eventualmente previste dalla legge;
- f) provvedere a tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei propri apparati e/o manufatti nel pieno rispetto della normativa di legge ed in particolare delle norme di sicurezza;
- g) eliminare, a propria cura e spese, le eventuali interferenze che, per quanto di propria competenza, dovessero insorgere con gli impianti della Sublocatrice o di terzi subconduttori;
- h) eliminare, a proprie spese, le opere eseguite in violazione delle norme di cui alla lettera c) del presente articolo;

- i) lasciare visitare i locali nelle ore di ufficio di ogni giorno feriale, con preavviso di almeno 24 ore lavorative.

ART. 16 - Custodia. Esonero da responsabilità

16.1. La Subconduttrice è costituita custode degli Spazi Sublocati ed assume ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, a meno che non derivino da dolo o colpa grave della Sublocatrice o dei suoi dipendenti, o da inadempimento della Sublocatrice alle proprie obbligazioni. La Subconduttrice sarà responsabile direttamente nei confronti della Sublocatrice e/o di ogni terzo per qualsivoglia danno causato alla Sublocatrice e/o a ogni terzo dovuto a dolo o colpa della Subconduttrice.

16.2. La Sublocatrice è esonerata espressamente da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà e non risponderà, essendo altresì espressamente esonerata, degli eventuali danni causati da situazioni nocive derivanti da rumori, scassi, furti, rotture o manomissioni, né dei danni prodotti da cause di forza maggiore e, comunque, indipendenti dalla volontà della Sublocatrice.

16.3. La Subconduttrice si obbliga ad osservare ed a far osservare dai soggetti cui è destinata la porzione in sublocazione le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; a non tenere depositati nei locali e pertinenze dell'Immobile carburanti o altre sostanze infiammabili od esplosive ed auto munite di gas liquido anche se non funzionanti.

ART. 17 - Restituzione degli Spazi Sublocati

17.1. La Subconduttrice si impegna a restituire gli Spazi Sublocati, liberi da persone o cose, nel pieno rispetto della scadenza del Contratto prevista al precedente articolo 3 in buone condizioni di manutenzione, salvo il normale deterioramento d'uso; in difetto, sarà tenuta al risarcimento dei danni.

17.2. Inoltre, la Subconduttrice si impegna a:

- a) rimuovere, entro la data di fine sublocazione, dall'Immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome o attività;
- b) rimuovere, a fine sublocazione, a proprie esclusive spese e costi, gli impianti di cui alla lettera c) dell'art. 15;
- c) riportare, nel caso di esplicita richiesta della Sublocatrice, i locali allo status quo ante al termine della sublocazione;
- d) restituire gli Spazi Sublocati in condizioni tali da essere pienamente conformi a tutte le leggi e regolamenti vigenti alla data di restituzione in relazione alla specifica attività svolta negli Spazi Sublocati dalla Subconduttrice, secondo quanto esplicitato all'art. 4.

ART. 18 - Danni per ritardata restituzione. Indennità di occupazione precaria e clausola penale

18.1. Alla scadenza del Contratto, ai sensi degli articoli precedenti, la Subconduttrice, in caso di ritardo nella restituzione de gli Spazi Sublocati, è tenuta a corrispondere alla Sublocatrice fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, quale indennità di occupazione precaria, il canone aggiornato secondo li indici ISTAT intervenuti anche successivamente alla cessazione del Contratto.

18.2. Oltre all'indennità di occupazione come sopra determinata, le Parti convengono espressamente fin d'ora che alla cessazione del Contratto la Subconduttrice dovrà corrispondere alla Sublocatrice a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nel restituire la cosa locata e fino alla riconsegna, una ulteriore somma pari ad un ventesimo dell'indennità di occupazione mensile suddetta, rimanendo comunque impregiudicato il diritto della Sublocatrice al risarcimento di ogni maggior danno, compreso il danno derivante alla Sublocatrice del ritardo nella riconsegna degli Spazi Sublocati alla proprietà nei tempi convenuti nel Contratto di sublocazione.

**ART. 19 - Divieto di cessione del
Contratto/sublocazione/comodato**

In mancanza di previo assenso della Sublocatrice, è fatto espresso divieto alla Subconduttrice di cedere il Contratto, sublocare ulteriormente o cedere in comodato, anche in parte, le porzioni oggetto del presente atto.

ART. 20 - Clausola risolutiva espressa

Tutte le obbligazioni di cui agli artt. 2-3-4-5-6-7-11-12-13-14-15-16-17-19-26 del Contratto hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione da parte della Subconduttrice anche di una soltanto di esse, darà facoltà alla Sublocatrice di risolvere il Contratto per fatto e colpa della Subconduttrice stessa qualora la violazione in parola non sia sanata dalla Subconduttrice entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta che la Sublocatrice inoltrerà alla Subconduttrice senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1456 C.C. oltre al risarcimento dei danni procurati con la sua inadempienza.

ART. 21 - Rinvio

Per quanto non previsto dal Contratto le Parti fanno espresso riferimento alla normativa vigente. Il Contratto e i suoi allegati traducono in modo completo ed esatto gli intendimenti delle Parti nella loro interezza. Le Parti dichiarano che il Contratto ed i suoi allegati sono stati oggetto di specifica trattativa in ogni loro parte, rappresentando pertanto nella loro interezza gli effettivi accordi intercorsi fra le Parti in relazione al Contratto ed suoi allegati, e che nessuna delle Parti è stata indotta a sottoscriverli in forza anche di pattuizioni negli stessi non riportate

ART. 22 - Adeguamento del Contratto a nuove leggi o decisioni della Corte Costituzionale

Qualora nuove leggi o decisioni della Corte Costituzionale apportassero modifiche alle vigenti leggi ed in particolare alla Legge

392/78, il Contratto si adeguerà senz'altro alle nuove norme ed alle dette decisioni, segnatamente per quanto attiene all'eventuale minor durata della sublocazione e della rinnovazione, alla modifica delle limitazioni di cui agli artt. 28 e 29 di detta Legge.

ART. 23 - Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti anche esecutivi del Contratto le Parti dichiarano di essere domiciliate come di seguito indicato:

TELECOM ITALIA S.p.A. in Milano, Via Gaetano Negri, 1

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE in Firenze, Via Cavour, 1.

ART. 24 - Prova scritta

Qualunque modifica al Contratto può avere effetto ed essere provata solo se concordata tra le Parti ed apportata mediante atto scritto.

ART. 25 - Spese di Contratto

25.1. Telecom, soggetto passivo di imposta agli effetti dell'IVA, in considerazione della circostanza che l'immobile sublocato ha natura strumentale, dichiara di optare per l'imponibilità ai fini IVA della presente sublocazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, n. 8 ed 8 ter del D.P.R. 633/72, così come modificato dal D.L. 223/2006, convertito nella legge 248/2006.

25.2. Il Contratto dovrà essere registrato a cura della Sublocatrice in termine fisso con corresponsione dell'imposta in misura proporzionale dell'1%.

25.3. Le spese di registrazione del Contratto saranno divise equamente tra le Parti. La Subconduttrice provvederà al rimborso del 50% dell'imposta previa richiesta della Sublocatrice. Ove la Subconduttrice non provveda al pagamento entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta della Sublocatrice, la Sublocatrice procederà ad addebitare il credito così determinatosi - corrispondente al 100% dell'imposta, comprensivo pertanto, a titolo di penale per il mancato adempimento, anche del 50% dell'imposta spettante alla Condittrice – sul primo canone di locazione utile.

25.4. Tutte le spese relative al Contratto, quelle di bollo, esazione e quietanza, IVA sono a carico della Subconduttrice.

25.5 L'imposta di bollo, a carico della Città metropolitana di Firenze, pari a € 144,00 è assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'ufficio territoriale di Firenze prot n°81225 del 19.07.2019.

ART. 26 - Trattamento di dati personali ai sensi della normativa privacy

26.1. Al momento della stipula del Contratto, non sono previsti trattamenti di dati personali da parte di nessuna delle Parti per conto dell'altra ad eccezione dei dati personali delle Parti contrattuali forniti dalla Subconduttrice alla Sublocatrice e dalla Sublocatrice alla Subconduttrice necessari all'esecuzione del Contratto.

26.2. Qualora, nel corso del Contratto, una o entrambe le Parti dovessero effettuare trattamenti di dati personali, le Parti, ognuna per quanto di competenza, si conformeranno alle disposizioni in materia di protezione dei dati personali e si impegnano sin d'ora a mantenersi reciprocamente indenni da ogni contestazione, azione o pretesa avanzate nei loro confronti da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze alla suddetta normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

26.3. La Subcondutrice si impegna a mantenere indenne Telecom da ogni contestazione, azione o pretesa avanzata nei suoi confronti da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze di quanto previsto nel presente articolo. Qualora dalla violazione di uno degli obblighi di cui al primo comma derivi pregiudizio a Telecom, questa potrà risolvere di diritto il Contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c., fatto salvo il diritto di richiedere il risarcimento degli eventuali ulteriori danni, compreso quello d'immagine.

**ART. 29 - Codice Etico e principi etici nella conduzione
dell'attività di impresa e Anticorruzione**

La Subcondutrice dichiara di aver preso visione della versione corrente del Codice Etico e di Condotta, del Modello Organizzativo 231 e della Policy Anticorruzione di TIM, pubblicati sul sito internet <https://www.gruppotim.it/it/vendors-hub/archivio-documenti.html> e si impegna, nello svolgimento delle attività oggetto del presente Contratto, a

rispettare i principi etico-comportamentali ivi previsti per quanto applicabili.

Le Parti si impegnano, altresì - per sé e per i propri dipendenti e rappresentanti coinvolti nell'esecuzione del Contratto - ad agire in modo da rispettare la normativa anti-corruzione o concussione applicabile ("Leggi Anti-corruzione", per tali intendendosi se e in quanto applicabili, (i) le disposizioni anticorruzione contenute nel Codice Penale Italiano e nelle altre leggi nazionali applicabili, incluse le leggi di diritto pubblico e (ii) le leggi e i trattati internazionali anti-corruzione nella misura in cui essi siano applicabili), al fine di evitare la commissione di una eventuale violazione o di causare all'altra Parte la violazione delle Leggi Anticorruzione.

L'osservanza delle Leggi Anticorruzione e dei principi etico comportamentali contenuti nei documenti sopra indicati è da considerarsi parte integrante e sostanziale degli obblighi assunti dalle Parti con il presente Contratto, la cui violazione costituisce grave inadempimento che legittima la Parte non inadempiente a risolvere di diritto il presente Contratto e i correlati Atti ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni subiti.

ART. 30 - Foro Competente

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro territorialmente competente.

ART. 31– Condizioni Generali di Contratto

Le parti si danno reciprocamente atto che il Contratto è il risultato di una negoziazione tra di esse, con riferimento ad ogni singola clausola e che, in considerazione di ciò, non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 CC.

ART. 32 – Allegati

Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

- Allegato A) Planimetria
- Allegato B) Attestazione Prestazione Energetica

Telecom Spa

Raffaele Chiaese

Città metropolitana di Firenze

Maria Cecilia Tosi

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografica, il documento informatico è memorizzato digitalmente”

Allegato "A"

Planimetria Porzione di Piano Primo



Allegato "B"

Attestato di prestazione energetica



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000375022

VALIDO FINO: 30/08/2031



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	32360 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 147.93 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 126.06 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 34.9 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Colibentazione delle pareti esterne dalla parte interna con cappotto interno di PUR di sp. 8 cm, rivestito in cartongesso.	NO	13	A2 (138.98 kWh/m ² anno)	A2 138.08 kWh/m ² anno

Pag. 2



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000375022

VALIDO FINO: 30/08/2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	2366.88	m ³
S - Superficie disperdente	845.9	m ²
Rapporto S/V	0.3574	
EP _{rend}	128.04	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.009	-
Y _E	0.2	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2021	0002006056	Energia elettrica	69	3.05 n _b	99.92	39.49
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2021	0002006056	Energia elettrica	61	0.61 n _c	7.39	30.68
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2021		Energia elettrica	2.4	0.29 n _w	1.37	5.7
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2021	0002006056	Energia elettrica	69			
Ventilazione meccanica	Unita' di rinnovo aria da 2000 mc/h	2021		Energia elettrica	0.7	0	6.75	28
Illuminazione	Lampade a led	2021		Energia elettrica	4	0	9.83	40.78
Trasporto di persone o cose	Ascensore a motore elettrico a fune con contrappeso	2020		Energia elettrica	2.9	0	0.79	3.29



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000375022

VALIDO FINO: 30/08/2031



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La raccomandazione riguardante l'intervento di miglioramento energetico conseguibile, è stata economicamente valutata considerando l'attuale regime di detrazioni fiscali. Rapporto di efficienza energetica eseguito il 25/08/2021.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	LORENZO BENELLI	
Indirizzo	Fiesole DEL BARGELLINO 14	
E-mail	lorenzobeno1980@gmail.com	
Telefono	055597139	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore LORENZO BENELLI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Dalla valutazione dell'APE sono stati esclusi gli impianti di raffrescamento a servizio della parte dell'edificio adibita a centrale telefonica, in quanto si ritiene che l'utilizzo sia adibito ad esigenze di processo produttivo.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 30/08/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000375022

VALIDO FINO: 30/08/2031



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

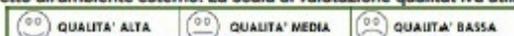
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica pi elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.