

DG  
U.T  
Cont. Petran  
VS  
U. Am.

**CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE TRA AEM GESTIONI SRL E  
SOCIETA' CASALASCA SERVIZI SPA DI UN' AREA PER LA  
COLLOCAZIONE DI UN BOX USO UFFICI, CON CONTESTUALE  
FORNITURA DI SERVIZI**

Tra la Società AEM GESTIONI SRL (codice fiscale e partita I.V.A. n° 01336340193), con sede in Cremona, Viale Trento e Trieste n° 38, iscritta con il n° 162626 nel REA presso la Camera di Commercio di Cremona, qui rappresentata dal sig. Franco Albertoni (C. F. LBR FNC 61M07F771Q), nato a Motta Baluffi (CR), il 7 agosto 1961, domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale interviene in qualità di Presidente e legale rappresentante della società stessa, di seguito indicata come parte sub locatrice,  
e CASALASCA SERVIZI S.P.A. (codice fiscale e partita I.V.A. n° 01059760197), con sede legale in Casalmaggiore, piazza Garibaldi, 26, iscritta con il n° 131826 nel REA presso la Camera di Commercio di Cremona, qui rappresentata dal sig. Giampietro Todeschini (C.F. TDSGPT42H20H652Q), nato a Sabbioneta (MN), il 20.06.1942, domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale interviene in qualità di Presidente della società stessa, di seguito indicata come parte conduttrice,

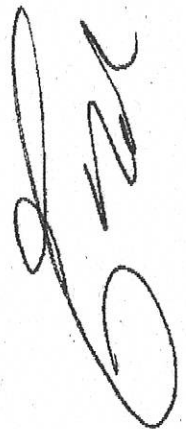
## PREMESSO

1. che la conduttrice gestisce servizi di raccolta differenziata in Comuni del circondario cremonese;
2. che in conseguenza di ciò ha l'esigenza di disporre di uffici per gli operatori del servizio;
3. che per soddisfare tale esigenza è stata individuate fra le parti un' area che AEM Gestioni ha in locazione presso il Centro servizi AEM di via Postumia, sulla quale collocare un box prefabbricato uso uffici;

tutto ciò premesso,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte sublocatrice concede in sublocazione al canone annuo di euro 13.311 alla parte conduttrice, che accetta, l'area di sua proprietà, evidenziata in rosso sulla planimetria allegata al presente atto sulla quale la conduttrice collocherà un box prefabbricato destinato ad uso uffici. Nel suddetto canone sono conglobati anche gli



oneri per la fornitura dei servizi e delle prestazioni di al successivo articolo 10.

L'immobile è così descritto e individuato:

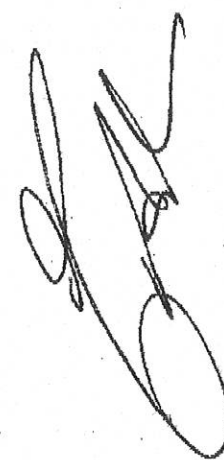
Area cortilizia avente superficie di circa 110 metri quadrati, posta sul mappale n. 665 del foglio n. 53 del Comune di Cremona. All'area si accede attraverso l'accesso al Centro Servizi di AEM presso la via Postumia al numero civico 102.

L'area concessa è destinata per le finalità di cui alle premesse. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

2. La concessione in sublocazione avrà durata di anni 1 (uno) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente atto, con rinnovo tacito per uguale periodo ad ogni scadenza, salvo disdetta con preavviso di sei mesi.

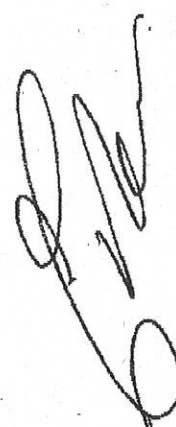
Alla scadenza la parte conduttrice è obbligata a restituire l'area oggetto del presente contratto nello stato in cui si trova. Se però durante il termine convenuto sopravviene un urgente ed imprevisto bisogno alla parte sublocatrice, questa può esigere la restituzione immediata, previo eventuale indennizzo.

3. La parte conduttrice dichiara che l'area è adatta all'uso convenuto, in buono stato di



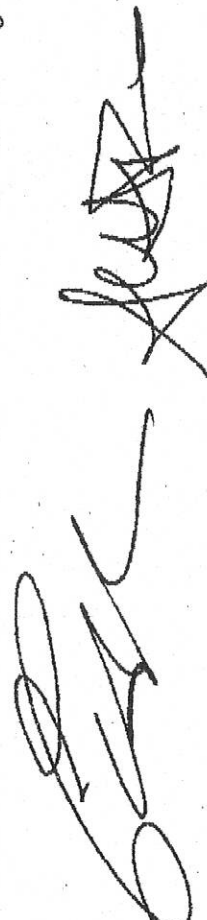
manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi la utilizza e di accettarla nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarla alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

4. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'area resteranno a vantaggio della proprietà e della parte sublocatrice.
5. La parte conduttrice potrà a sua volta subconcedere in uso in tutto od in parte l'area affidata in sublocazione, esclusivamente per le finalità di attuazione della propria attività specificata in premessa. E' fatto espresso divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'area e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C..
6. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C., nonché le opere di allestimento necessarie per l'utilizzo dell'area. Sono invece a carico della parte sublocatrice le eventuali opere di straordinaria manutenzione



dell'area.

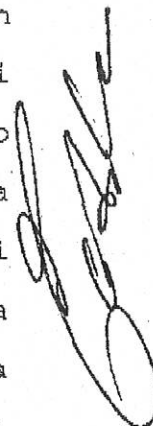
7. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell'area senza il preventivo consenso scritto della parte sublocatrice, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte sublocatrice, verranno rimosse al termine della sublocazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare l'area oggetto del contratto ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente concessione in sublocazione, ivi compresa la conformità alla normativa igienico-sanitaria.
8. La parte sublocatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnici di sua



fiducia l'area ed i prefabbricati sopra installati per motivata ragione.

9. La parte conduttrice è costituita custode della cosa concessa in sublocazione e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte sublocataria da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'area da fatti od omissioni di altri utilizzatori del Centro Servizi o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere o far tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare l'area ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'area alla scadenza libera da persone e cose anche interposte, pulita in ogni sua parte.

10. Contestualmente alla concessione dell'area, la sublocatrice si impegna a fornire alla conduttrice i servizi relativi al rimessaggio autoveicoli e utilizzo dell'impianto di lavaggio (n°6), uso del parcheggio da parte dei dipendenti.



(n°8), guardiania, vigilanza e pulizia delle aree comuni, nonché l'allestimento degli allacciamenti impiantistici all'area in oggetto.

11. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

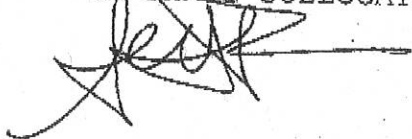
12. L'eventuale imposta di bollo e di registro per il contratto sono a carico della parte conduttrice. La parte conduttrice consente sin da ora che l'eventuale registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte sublocataria, che chiederà poi il rimborso nella quota spettante. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

13. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione in sublocazione - Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

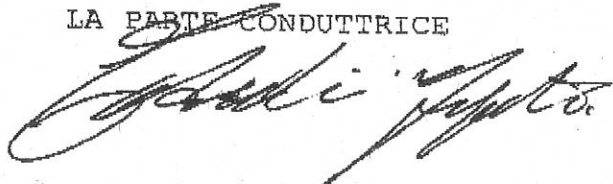
Letto, approvato e sottoscritto.

Cremona, li 30/06/2009

LA PARTE SUBLOCATRICE



LA PARTE CONDUTTRICE

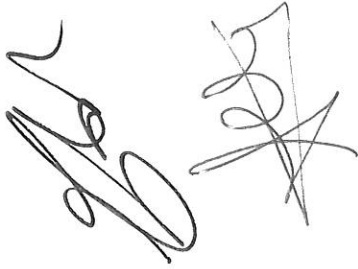




<b>a) Prospetto di calcolo del canone per l'uso di aree e la fornitura di servizi presso il Centro Servizi di via Postumia</b>				
<b>Centro di costo</b>	<b>Parametro</b>	<b>Riferimento</b>	<b>Tariffa (€/mese)</b>	<b>Canuone annuo (€)</b>
Occupazione aree con moduli prefabbricati, compreso consumi idrici	mq	100	100	1.200
Occupazione area per rimessaggio autoveicoli aziendali	n° automezzi	6	60	4.320
Utilizzo impianto di lavaggio compresi consumi idrici	n° automezzi	6	30	2.160
Uso del parcheggio da parte del personale dipendente	n° dipendenti	8	30	2.880
Oneri di guardiania, vigilanza, pulizia a spazzamento viabilità interna, taglio erba e sistemazione del verde	a forfait			1.000
			<b>Totale a) (€)</b>	<b>11.560</b>
<b>b) Prospetto di calcolo della rata di ammortamento dei costi sostenuti per attrezzare le aree interessate</b>				
<b>Centro di costo</b>	<b>Importo</b>	<b>Periodo di riferimento (anni)</b>	<b>Rata mensile (€)</b>	<b>Rata annuale (€)</b>
Allestimento della platea in cls per collocare i moduli prefabbricati, compreso allacciamento alla fognatura e oneri di scarico (ammortamento)	7.000			
Predisposizione allacciamenti e cavidotti per cavie fibra ottica (ammortamento)	5.000			
Allacciamento elettrico (ammortamento)	2.800			
<b>Totale b) (€)</b>	<b>14.800</b>	<b>10</b>	<b>145,94</b>	<b>1.751</b>
			Somma a+b	13.311

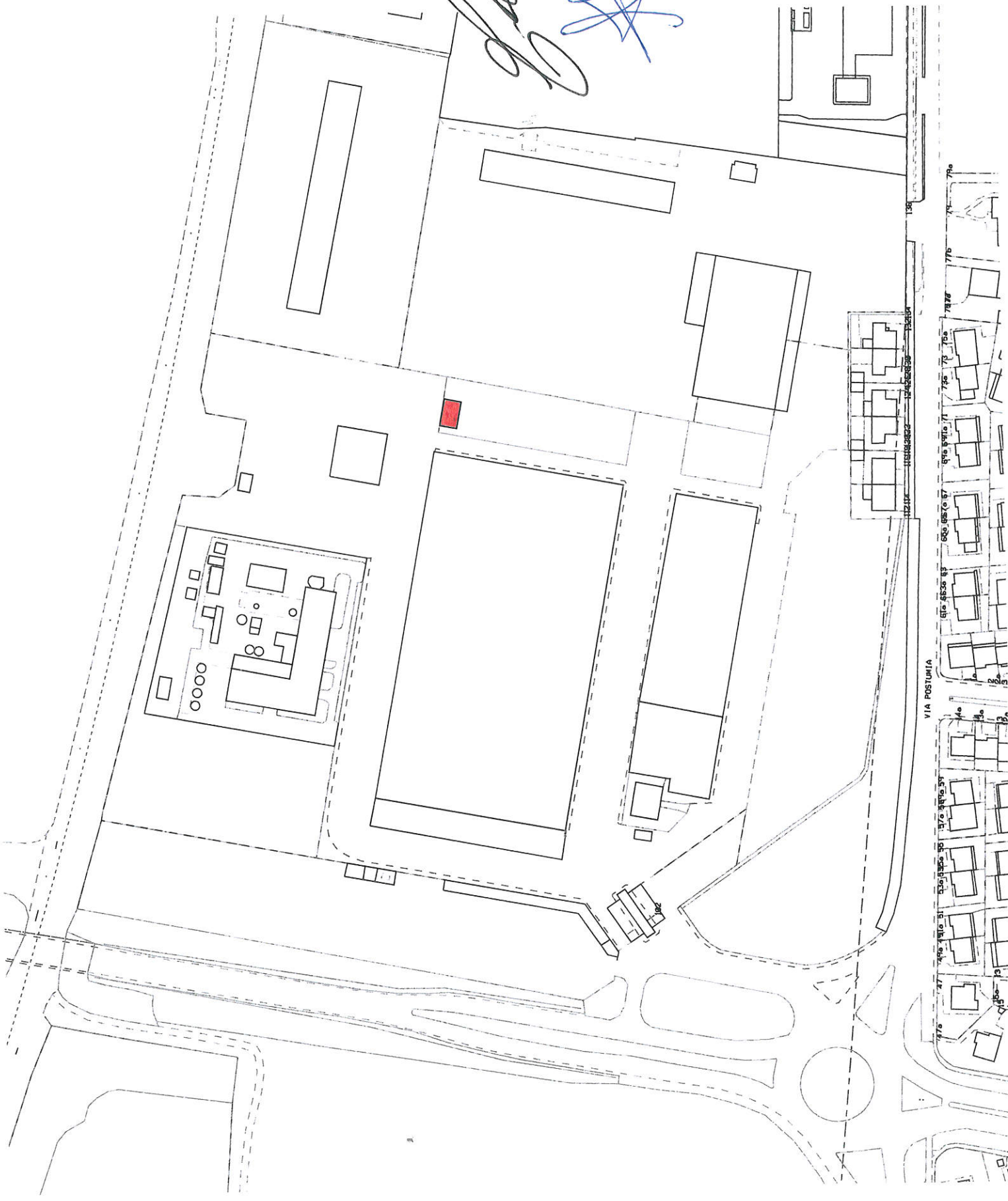




VALORE INVESTITO	14.800,00											
DURATA DEL RIMBORSO	10 ANNI											
PERIODICITA'	Semestrale											
NUMERO DI RATE	20											
TASSO	EURIBOR SEMES + 2,5%											
Rate res.	Data scad.	Debito resid.	Quota capit.	Quota inter.	Tot. Rate	Tasso int.						
20	01/07/2009	14.800,00	€ 610,03	€ 293,78	€ 903,81	3,97%						
19	01/08/2009	€ 14.189,97	€ 622,14	€ 281,67	€ 903,81							
18	01/09/2009	€ 13.567,83	€ 634,49	€ 269,32	€ 903,81							
17	01/10/2009	€ 12.933,34	€ 647,08	€ 256,73	€ 903,81							
16	01/11/2009	€ 12.286,26	€ 659,93	€ 243,88	€ 903,81							
15	01/12/2009	€ 11.626,33	€ 673,03	€ 230,78	€ 903,81							
14	01/01/2010	€ 10.953,31	€ 686,39	€ 217,42	€ 903,81							
13	01/02/2010	€ 10.266,92	€ 700,01	€ 203,80	€ 903,81							
12	01/03/2010	€ 9.566,91	€ 713,91	€ 189,90	€ 903,81							
11	01/04/2010	€ 8.853,00	€ 728,08	€ 175,73	€ 903,81							
10	01/05/2010	€ 8.124,92	€ 742,53	€ 161,28	€ 903,81							
9	01/06/2010	€ 7.382,39	€ 757,27	€ 146,54	€ 903,81							
8	01/07/2010	€ 6.625,12	€ 772,30	€ 131,51	€ 903,81							
7	01/08/2010	€ 5.852,82	€ 787,63	€ 116,18	€ 903,81							
6	01/09/2010	€ 5.065,19	€ 803,27	€ 100,54	€ 903,81							
5	01/10/2010	€ 4.261,93	€ 819,21	€ 84,60	€ 903,81							
4	01/11/2010	€ 3.442,72	€ 835,47	€ 68,34	€ 903,81							
3	01/12/2010	€ 2.607,24	€ 852,06	€ 51,75	€ 903,81							
2	01/01/2011	€ 1.755,19	€ 868,97	€ 34,84	€ 903,81							
1	01/02/2011	€ 886,22	€ 886,22	€ 17,59	€ 903,81							
			€ 14.800,00	€ 3.276,20	€ 18.076,20							

*Handwritten signature and blue scribble*



VIA POSTUMIA

776 47 46 110 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100