

**CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE COMMERCIALE con opzione iva**

la società **FIPAM S.R.L.**, P.I./C.F. 10142290153, con sede in Milano (Mi), via Cavalcanti 5, qui legalmente rappresentata dalla Signora Pambakian Armine, nata a Milano (Mi), il 07/11/1961, C.F. PMBRMN61S47F205F, d'ora in avanti denominata per brevità **"Locatore"**

e la società **SVILUPPO LAVORO ITALIA SPA**, con sede legale in Roma (RM), Via Guidubaldo Del Monte, 60, cap. 00197, C.F./P.IVA 01530510542, REA n. RM – 879100, qui legalmente rappresentata dalla signora Nicastro Paola, nata a Cosenza (CS), il 12/07/1965, C.F. NCSPLA65L52D086K, d'ora in avanti denominata per brevità **"Conduttore"**

Premesso che:

- in data 20/12/2017 fra il locatore e i sigg.ri Pambakian Shake Sona, Pambakian Onnik, Pambakian Maida e Pambakian Armine, rappresentanti la piena proprietà indivisa dell'immobile sito in Milano, Via Cavalcanti 5, piano sr123, individuato al NCEU del Comune di Milano al foglio 231 particella 264 Sub 501, 502 e 702 adibito a uffici e laboratori è stato stipulato contratto di locazione per porzioni del suddetto immobile;
- il suddetto contratto di locazione è stato stipulato per il periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2023, con tacito rinnovo di sei anni in sei anni in assenza di disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza (art. 2.1);
- il contratto di locazione prevede l'autorizzazione espressa alla sublocazione (art.1.3). Nel contratto la proprietà si impegna a proseguire nei contratti di sublocazione in essere fra Fipam Srl e terzi, nel caso di anticipata risoluzione del contratto (art.2.2);
- alla data del presente atto, il contratto su citato è stato tacitamente rinnovato per il secondo sessennio, fino al 31/12/2029.

Tutto ciò premesso da intendersi parte integrante del presente contratto, le Parti convengono quanto segue:

il Locatore affitta in sub-locazione al Conduttore la porzione di immobile sita in Milano, Via Guido Cavalcanti, 5 e più precisamente: Ufficio sito al piano terzo suddiviso in 6 locali, ripostiglio e doppi servizi, meglio identificato nella planimetria allegata, con posto auto al piano strada. Dati catastali: porzione di foglio 231, mappale 264, sub. 502, z.c. 2, cat. D8.

***AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:***

**1) DURATA E RECESSO SUB-LOCAZIONE:** la Sub-Locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/06/2025 al 31/05/2031 e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di sei anni, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78, e così di seguito, qualora non

  
FIPAM SRL  
MIANO

venga data dal locatore disdetta per mezzo di lettera raccomandata o pec almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza e comunque fatto salvo il recesso del conduttore in qualsiasi momento con preavviso di 6 (sei) mesi previsto dall'art. 27, comma 8, legge 392/78.

Il Locatore concede al Conduttore la possibilità di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata o pec, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Qualora il rilascio dei locali nella disponibilità del Locatore a seguito del recesso del Conduttore avvenga nel corso delle prime 2 (due) annualità del contratto, il Conduttore riconoscerà al Locatore una indennità pari a € 6.600,00 (euro seimilaseicento/00), corrispondente all'ammontare complessivo della riduzione del canone accordata per i mesi di giugno, luglio, agosto e settembre del 2025, oltre alle provvigioni documentate versate dal Locatore stesso per la mediazione sul presente contratto.

**2) IMPORTO CANONE:** la sub-locazione è stabilita al prezzo complessivo di **€ 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento/00)** annui oltre IVA, da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate i giorni 01/01; 01/04; 01/07; 01/10 di ciascun anno tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore. In ragione di favorire l'insediamento nei locali, il Locatore concede per la prima annualità una riduzione di **€ 6.600,00** (euro seimilaseicento/00) da scontarsi in 4 quote uguali di € 1.650,00 mensili sulle prime quattro mensilità (giugno/luglio/agosto e settembre 2025) di canone.

**3) AGGIORNAMENTO CANONE:** si conviene tra le Parti che il canone di sub-locazione verrà aggiornato a partire dal secondo anno, nella misura massima consentita dalle disposizioni di legge, in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978. L'indice di riferimento per l'aggiornamento ISTAT sarà quello dell'ultimo mese disponibile prima della scadenza annuale del contratto.

**4) RIPARTIZIONE SPESE:** sono a carico del Conduttore, per la quota di millesimi della porzione di immobile locata, gli oneri accessori per ascensori (manutenzione ordinaria e piccole riparazioni, consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione, ispezioni e collaudi) acqua, luce (parti comuni), stimati in complessivi **€ 5.000,00 (cinquemila/00)** annui, oltre IVA e salvo conguaglio, da pagarsi al Locatore in 4 rate trimestrali anticipate con le stesse modalità del canone; il Locatore si riserva di adeguare ogni anno la misura degli acconti relativi agli oneri accessori da richiedere al Conduttore sulla base del consuntivo dell'anno precedente. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore addebitandogliene le spese. Sono, inoltre, a carico del Conduttore le spese per le utenze di energia elettrica, telefonia fissa e rete internet, tassa rifiuti urbani o altri eventuali servizi comunali, spese per il cui pagamento quest'ultimo è direttamente responsabile verso gli enti preposti e il Comune di Milano e per le quali il Conduttore si impegna ad effettuare le



relative volture o i nuovi contratti consegnando al Locatore copia della dichiarazione di nuova occupazione presentata ai fini della Tassa Rifiuti.

**5) SUB-LOCAZIONE E CESSIONE CONTRATTO:** è fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare parzialmente o totalmente la cosa locata, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del Locatore. È fin d'ora concessa al Conduttore, previa comunicazione al Locatore, la possibilità di ospitare in coworking, senza diritto di sub-locazione, società controllate o collegate o società commercialmente collegate.

**6) CONSEGNA LOCALI:** Il Conduttore dichiara di aver esaminato il locale affittato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto; i locali vengono consegnati in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti visibili che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Eventuali vizi o difetti non visibili se non dall'uso della cosa locata, dovranno essere segnalati al Locatore, che fin d'ora si impegna alla loro riparazione, entro 90 giorni dalla presa in consegna dei locali. Eventuali adeguamenti normativi necessari per l'attività del Conduttore saranno a carico esclusivo della parte conduttrice previa approvazione del Locatore. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario e senza il rispetto delle normative vigenti. Il Locatore ha la facoltà di ritenere - senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il Conduttore che espressamente fin d'ora a ciò acconsente - le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite. In caso contrario (aggiunte o innovazioni eseguite senza il preventivo consenso del locatore), ed a semplice richiesta del Locatore il Conduttore sarà tenuto alla remissione in pristino a sua cura e a sue spese. Si specifica che i locali vengono consegnati integri e tali devono essere restituiti.

**7) IMPIANTI E APE:** il Locatore entro 30 gg. dalla consegna dell'immobile, si impegna a consegnare la documentazione in suo possesso inerente all'impianto elettrico. Nel caso di modifiche dell'impianto elettrico esistente da parte del Conduttore per adattarlo alle specifiche esigenze della propria attività, questi è tenuto a sua cura e spese a rilasciare al Locatore copia del progetto redatto da Professionista abilitato e della nuova dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pannelli. Il condizionamento estivo è autonomo. In merito a detti impianti il Conduttore da atto di aver ricevuto dal Locatore tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici.

**8) LIMITI RESPONSABILITÀ LOCATORE:** Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato: il Locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti causati al Conduttore da fatto colposo o doloso od omissione di altri inquilini o di terzi e segnatamente per i furti o i tentativi di furti. Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in



caso di interruzione dei servizi di erogazione di acqua, gas, luce per cause indipendenti dalla sua volontà.

**9) COPERTURA ASSICURATIVA:** il Conduttore dichiara di aver stipulato, con primaria compagnia, apposita polizza assicurativa a copertura rischi di tipo "All Risks" e della responsabilità civile verso terzi che copre tutti i danni cagionati a terzi a seguito dell'esercizio dell'attività condotta dallo stesso nell'immobile e della conduzione in sub-locazione dello stesso, nonché il rischio locativo.

Di detta polizza e del regolare pagamento dei premi per tutta la durata della sub-locazione il Conduttore fornisce ampia ed esaustiva documentazione al Locatore. Il mancato adempimento del suddetto obbligo a carico del Conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni patiti dal Locatore.

**10) REGOLAMENTO INTERNO STABILE:** Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti, prestatori d'opera o di servizi, il regolamento interno dello stabile qualora esistente. e comunque le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

**11) VISITE LOCALI:** il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previa comunicazione scritta con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni lavorativi, ed in presenza del Conduttore, fatte salve le necessità professionali del Conduttore stesso che rendano impossibile l'accesso alla porzione di immobile. Il Conduttore si impegna, altresì, a consentire la visita della porzione immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia in caso di vendita dei locali medesimi, agli aspiranti acquirenti previa comunicazione scritta con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni lavorativi, ed in presenza del Conduttore, fatte salve le necessità professionali del Conduttore stesso che rendano impossibile l'accesso alla porzione di immobile. A tal fine il Conduttore nell'ultimo semestre del rapporto locatizio si obbliga a concordare con il Locatore due giorni lavorativi alla settimana in cui consentirà le visite; l'orario delle visite verrà del pari concordato, e dovrà essere, comunque, compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 10.00 e le ore 18.00 e dovrà avere una durata di almeno un'ora settimanale.

**12) DEPOSITO CAUZIONALE:** a garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore si impegna a versare al locatore, entro 5 (cinque) gg dalla consegna dei locali, a mezzo bonifico bancario, da effettuare sul C/C del Locatore come innanzi individuato, la somma di € 9.900 (euro, Novemilanovecento/00), pari a 3 (tre) mensilità di canone. Lo stesso, sarà produttivo degli interessi bancari maturati, e non potrà essere imputato in conto delle rate di affitto neppure in prossimità della scadenza del contratto. A finita sub-locazione, verificata l'adempimento di tutte le obbligazioni previste dal contratto e l'insussistenza di danni nell'immobile, il deposito verrà restituito al Conduttore.



**13) RISOLUZIONE CONTRATTO:** le Parti convengono espressamente che si farà luogo a risoluzione automatica del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice civile, qualora l'Agenzia delle Entrate di Milano, all'esito delle attività di valutazione e stima della congruità del canone di locazione effettuate ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis del D.lgs. 30 luglio 1999, n. 300, dovesse ritenere non congruo l'importo del canone stabilito nel presente contratto. In questo caso, la risoluzione si verificherà di diritto quando il Conduttore dichiarerà al Locatore, a mezzo raccomandata A.R. o PEC, che intende valersi della clausola risolutiva.

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, ed in particolare il mancato o ritardato pagamento dei canoni di locazione e/o delle spese accessorie per due volte nell'arco di un semestre, produrrà, ipso-jure, la sua risoluzione per fatto e colpa del Conduttore con il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli art. 1456 e 1453 del C.C. In questo caso, la risoluzione si verificherà di diritto quando il Locatore dichiarerà al Conduttore, a mezzo raccomandata A.R. o PEC, che intende valersi della clausola risolutiva.

**14) ELEZIONE DI DOMICILIO:** Il domicilio del Conduttore viene eletto ai fini del presente contratto, per ogni notifica, anche degli atti giudiziari e ai fini della competenza a giudicare, all'indirizzo dell'immobile da lui locato.

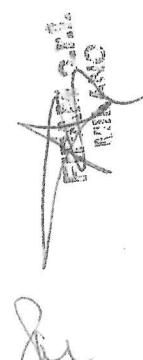
**15) EFFICACIA E VALIDITA' CLAUSOLE:** le clausole di cui alla presente scrittura, sono valide ed efficaci tra le Parti se non derogate dalle Leggi speciali in materia di Locazioni, in quanto applicabili.

**16) INSEGNE E TARGHE:** Il Locatore autorizza il Conduttore ad installare insegne (senza arrecare danno alcuno alla superficie sulla quale insistono) cartelli e targhe, nel rispetto del regolamento condominiale e delle prescrizioni comunali.

**17) SPESE DI REGISTRAZIONE:** Le spese di registro del presente contratto, le spese di bollo e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico dei contraenti al 50% per ciascuno.

**18) FORO COMPETENTE:** Per ogni controversia relativa al presente contratto viene eletto Foro competente in via esclusiva quello di Milano, previo esperimento necessario di una procedura di mediazione presso un Organismo privato registrato presso il Ministero di Giustizia con sede a Miano.

**19) DESTINAZIONE D'USO E ATTIVITA':** l'immobile viene locato ad uso Ufficio. È vietato il mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.



**20) TRATTAMENTO DATI PERSONALI:** Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto di sub-locazione (Regolamento Europeo n. 679/2016).

Milano, il 02 Aprile 2025

**IL LOCATORE**  
~~FIDAM s.r.l.~~  
~~MILANO~~

**IL CONDUTTORE**  
*Sebastiano*

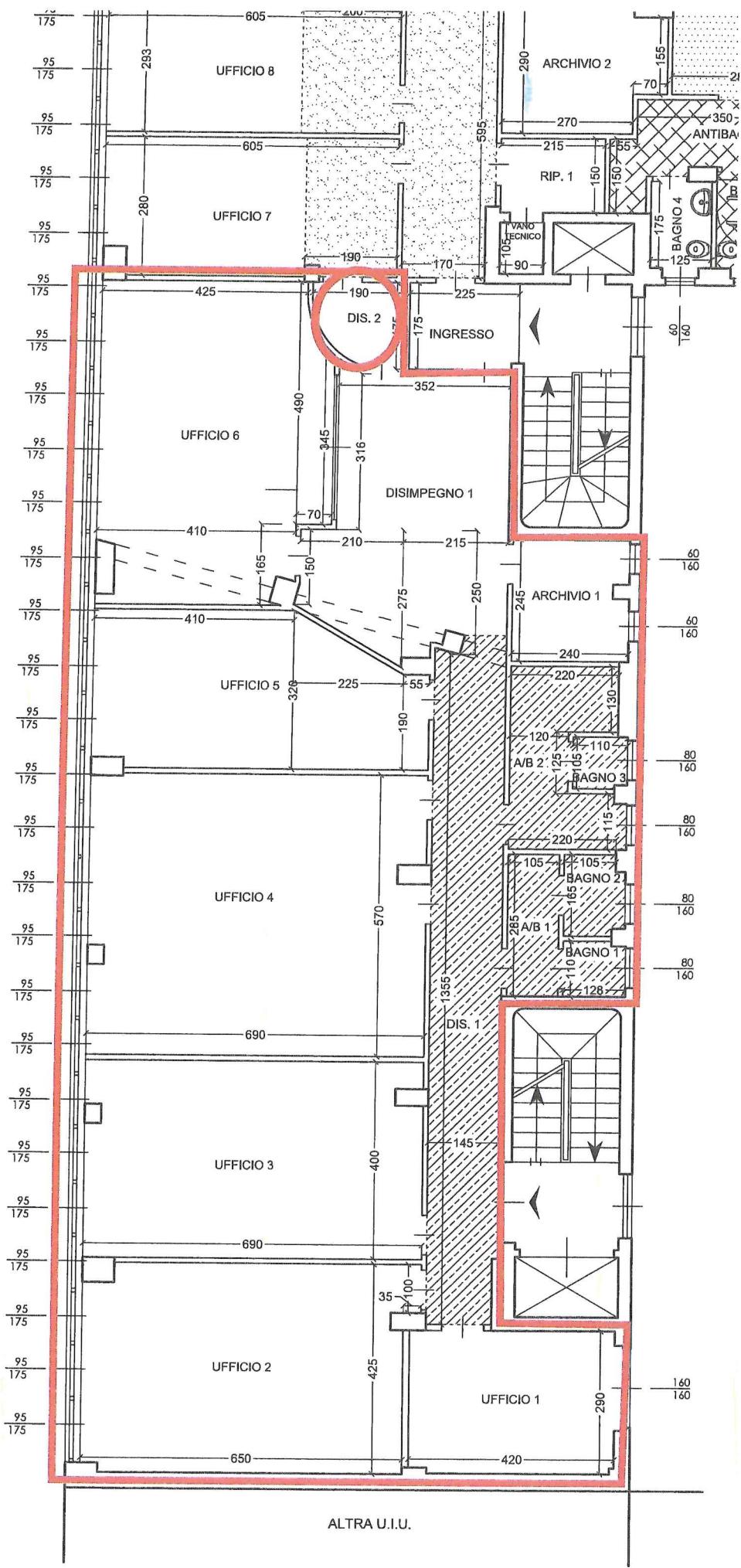
Accettiamo il contratto ed espressamente gli art.: 1 (Durata e Recesso sub-locazione), 2 (Importo canone), 3 (Aggiornamento canone), 4 (Ripartizione spese), 8 (Limiti di responsabilità del Locatore), 9 (Copertura assicurativa), 12 (Deposito cauzionale), 13 (Risoluzione contratto) 18 (Foro competente), 20 (Trattamento dati personali),

**IL LOCATORE**

~~FIDAM s.r.l.~~  
~~MILANO~~

**IL CONDUTTORE**

*Sebastiano*



Fireman 3rd  
Wright