CONTRATTO COMMERCIALE DI SUB-LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia con valore ad ogni effetto di legge, tra:

- ', qui rappresentata dal Sig.
residente
di seguito denominata parte sub-locatrice;

e

con sede legale in
in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*
di seguito denominata parte sub-conduttrice;

premesso

che ha la titolarità degli immobili siti a Conselve (PD) in Via Terrassa n. 27 e in Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 13, di proprietà
in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 11 aprile 2017 e trascritto il 12 aprile 2017 al n. 13802 R.G. al n. 8759 R.P.

si conviene quanto segue:

1) OGGETTO: concede in sublocazione a . gli immobili costituiti da uffici e garage siti nel Comune di Conselve (PD) in Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia, n. 13 e in Via Terrassa n. 27, posti rispettivamente al 2° piano del fabbricato condominiale cosiddetto Edificio 5 e nel piano sotto strada del condominio "La Fornace" così censiti in Catasto:

N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD) fg. 10:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- mapp. 740 sub. 30 Piazzetta Maestri del Lavoro n. 13 piano T-2 cat. A/10 cl. 1 vani 2,5 RC€ 632,66;

- mapp. 740 sub. 31 Quartiere della Fornace SNC piano 2 in corso di costruzione;

- mapp. 740 sub. 32 Quartiere della Fornace SNC piano 2 in corso di costruzione;

- mapp. 742 sub. 10 Via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 33 RC€ 69,88;

- mapp. 742 sub. 13 Via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 36 RC€ 76,23.

2) STATO E CONDIZIONI D'USO: I beni vengono consegnati in buono stato locativo, con tutti gli impianti luce-acqua-riscaldamento funzionanti, serramenti, infissi in buono stato ed idoneo all'attività che vi sarà svolta.

La parte sub-conduttrice prevede di eseguire a Sua cura e spese le opere di arredo dei locali. La parte sub-conduttrice rimane obbligata in ogni caso al termine della locazione a rimettere in pristino i locali così come da originaria pianta catastale ed esattamente come ricevuti, completamente ritinteggiati a regola d'arte. La riconsegna sarà liberatoria solo se preceduta da constatazione in contradditorio, regolarmente verbalizzata, fatta dalla parte sub-locatrice o da un suo delegato. Saranno ad esclusivo carico della parte sub-conduttrice tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione che si rendessero necessarie ai locali ed agli impianti, escluse quelle cagionate da forza maggiore o da altro fatto straordinario. L'uso degli impianti di acqua, luce, forza motrice e riscaldamento resta a carico e pericolo della sub-conduttrice, senza alcuna responsabilità per la parte sub-locatrice. In ogni caso la parte sub-locatrice potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, alla parte sub-conduttrice inadempiente ed a spese della stessa. Per l'installazione di insegne, iscrizioni ed altro sulle pareti esterne sarà necessario il preventivo assenso della parte sub-locatrice e l'autorizzazione delle competenti Autorità Amministrative.

Ai sensi del D. L. 4 giugno 2013 art. 63, la parte sub-conduttrice dichiara di aver

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricevuto dalla parte sub-locatrice le informazioni e la documentazione (A.P.E.) in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici che dichiarano di essere in "A2" con indice di prestazione energetica 108,65 kWh/mq. anno.

3) DESTINAZIONE: Le porzioni immobiliari sopra indicate vengono locate ad uso ufficio e ricovero mezzi di autotrasporto; il mutamento anche parziale di tale destinazione, senza il preventivo consenso scritto della parte sub-locatrice sarà causa di risoluzione di diritto del contratto, senza necessità preventiva messa in mora.

4) DURATA: La sub-locazione viene convenuta per la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal giorno 1 settembre 2023 e fino al giorno 31 agosto 2029; essa potrà rinnovarsi con le modalità e nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente, a meno che una delle parti non comunichi all'altra il diniego al rinnovo, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, consegnata all'ufficio postale almeno dodici mesi prima della scadenza suddetta a norma dell'art. 28 della legge 392/78. Rimane inteso che il diniego di rinnovazione da parte della sub-locatrice potrà avvenire solamente nei casi contemplati dall'art. 29 della Legge 392/78. La parte sub-conduttrice potrà disdettare alla parte sub-locatrice il presente contratto in qualunque momento col semplice preavviso di almeno sei mesi dalla data di rilascio dei locali affittati da darsi a mezzo pec al domicilio digitale sopra indicato. In caso di mancata riconsegna dei beni locati, trascorsi due mesi dalla scadenza contrattuale la sub-conduttrice dovrà corrispondere alla parte sub-locatrice a titolo di penale, oltre al canone aggiornato ai sensi dell'art. 5 del presente contratto, una somma pari ad un altro canone mensile aggiornato.

5) CANONE: Il canone viene convenuto in complessivi € 21.600,00 (euroventunomilaseicento/00) più I.V.A., da corrispondere in via anticipata in rate mensili di € 1.800,00 (euromilleottocento/00) più I.V.A. cadauna, entro il giorno cinque di ogni mese, al domicilio della parte sub-locatrice o dove essa sarà per indicare. Detto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

canone sarà aggiornato a partire dall'inizio del secondo anno in relazione alle variazioni di prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertato dall'ISTAT, nella misura del 75% della variazione nell'anno precedente, con scadenza annuale. Eventuali modifiche della percentuale o delle modalità dell'aggiornamento verranno applicate automaticamente. I pagamenti a titolo di canone, di spese accessorie e generali non potranno essere ritardati per alcun motivo o pretesa dalla parte sub-conduttrice, che dovrà eventualmente far valere separatamente i propri diritti.

6) SPESE A CARICO DELLA PARTE SUB-CONDUTTRICE: Sono a carico esclusivo della parte sub-conduttrice tutte le spese ordinarie per la conduzione dell'immobile, quali: tassa comunale asporto rifiuti, passo carraio, spurgo delle fogne e pozzi neri, contributo per la manutenzione delle fognature, acqua, luce e gas. Parte sub-conduttrice è inoltre tenuta al pagamento della quota di sua competenza delle spese condominiali come da *Tabella Oneri Accessori ripartizione fra Locatore e Conduttore Concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat Registrata il 30 Aprile 2014 a Roma* (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n. 8455/3); tale pagamento verrà effettuato dalla parte sub-conduttrice secondo le cadenze indicate dall'Amministrazione Condominiale.

7) ASSICURAZIONI: La parte sub-conduttrice garantisce di essere assicurata per la propria attività anche contro i rischi di incendi ed esplosioni, elettricità e fulmini, vetrine, guasti di acqua e responsabilità civile. La copertura assicurativa dovrà decorrere dalla data di consegna dei locali. La parte sub-conduttrice dovrà mantenere in vita le citate assicurazioni durante tutta la durata del contratto di sub-locazione.

8) DEPOSITO CAUZIONALE: A garanzia delle obbligazioni assunte parte sub-conduttrice rilascia alla sottoscrizione della presente scrittura l'importo di € 5.400,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(eurocinquemilaquattrocento/00), pari a tre mensilità del canone di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito, infruttifero di interessi, al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile, sempreché l'immobile venga riconsegnato in buono stato, salvo la normale usura ed a condizione che la parte sub-conduttrice abbia regolarmente adempiuto agli obblighi derivanti dal presente contratto. Il deposito cauzionale verrà restituito alla effettiva riconsegna dell'immobile locato ed accettazione della riconsegna stessa da parte della parte sub-locatrice, e dovrà essere ricostituito nella sua integrità – entro il termine massimo di 15 giorni – in ipotesi di utilizzo totale o parziale. Rimane inteso che per alcuna ragione il deposito cauzionale non potrà essere trasformato in pagamento di canone.

9) DANNI: La parte sub-conduttrice si impegna ad avvisare la parte sub-locatrice, entro ventiquattrore, del verificarsi di guasti o danni all' immobile ed agli impianti, anche se provocati da terzi. La parte sub-locatrice resta espressamente esonerata da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare all'immobile ed agli impianti da fatti dolosi o colposi provocati da dipendenti della parte sub-conduttrice o da terzi. È vietato introdurre nei locali affittati sostanze infiammabili, armi, munizioni e cose pericolose o nocive alla salute.

10) OBBLIGHI E DIVIETI PER LA PARTE SUB-CONDUTTRICE: Il presente contratto di locazione verrà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. qualora la parte sub-conduttrice si renda inadempiente anche ad una sola delle seguenti clausole contrattuali, al cui esatto adempimento è stata espressamente subordinata la conclusione del presente contratto:

a) puntuale pagamento del canone locatizio entro e non oltre il 5° giorno di ogni mese. La parte sub-conduttrice non potrà ritardare, sospendere o frazionare per alcuna ragione il pagamento delle somme pattuite con il presente contratto. Il solo fatto del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mancato, ritardato od incompleto pagamento di due rate anche non consecutive del canone di locazione, alle scadenze stabilite, costituisce la parte sub-conduttrice in mora, indipendentemente da qualsiasi causa volontaria od inconsapevole con conseguente risoluzione del contratto – ai sensi e per gli effetti contemplati dall'art. 1456 del c.c. – a danno e spese della parte sub-conduttrice. In espressa deroga all'art. 1460 del c.c. il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere ritardato o sospeso in virtù di pretese ed eccezioni salvo, comunque, il diritto della stessa di far valere le proprie ragioni nelle sedi competenti.

b) divieto di sublocazione totale o parziale, anche se gratuita, e di mutare, anche in parte la destinazione dell'immobile come previsto all'art. 3;

c) divieto di effettuare modifiche all'immobile ed agli impianti o lavori di qualsiasi genere senza permesso scritto della parte sub-locatrice. In ogni caso le eventuali migliorie o addizioni (fisse o infisse) eseguite dalla parte sub-conduttrice, anche se espressamente consentite, potranno restare alla fine della locazione a favore della parte sub-locatrice senza alcun diritto per la parte sub-conduttrice di pretendere indennizzi o compensi di sorta. Nel caso in cui fossero apportate modifiche di qualsiasi natura o specie senza il detto permesso, la parte sub-locatrice avrà il diritto di chiedere il ripristino a spese della parte sub-conduttrice ed il risarcimento di tutti i danni, e ferma la risoluzione del contratto;

d) divieto di ingombrare anche temporaneamente l'accesso e gli altri luoghi comuni del fabbricato e di provocare rumori, odori o quant'altro in misura superiore alla normale tollerabilità;

e) divieto di tenere nell'immobile locato e nei locali comuni materiali esplosivi, infiammabili o comunque pericolosi, armi di qualunque tipo o animali di qualunque specie e qualsiasi altra cosa che possa recare danno o molestia ai vicini dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locato;

f) obbligo di consentire alla parte sub-locatrice o persona da questa delegata, di visitare i locali negli orari di apertura per constatare lo stato di conservazione e d'uso, previa telefonata da effettuarsi almeno un giorno prima;

g) obbligo di permettere la visita all'immobile ad aspiranti acquirenti/locatari, accompagnati da persona delegata dalla parte sub-locatrice almeno per un giorno alla settimana da concordare con preavviso di almeno una settimana e solo alla presenza della parte sub-conduttrice, si conferma inoltre che nessuna fotografia o ripresa video potrà essere effettuata da aspiranti acquirenti/locatari agli locali occupati a tutela della privacy. Resta espressamente pattuito che, qualora la visita venisse negata e/o ostacolata, ferma la risoluzione del contratto, la parte sub-conduttrice sarà tenuta a rifondere alla parte sub-locatrice tutti i danni subiti e subendi dalla stessa.

h) in caso di necessità per guasti agli impianti o per modifiche degli stessi o per restauri all'immobile, la parte sub-conduttrice è obbligata a consentire alla parte sub-locatrice di operare all'interno dell'unità locata a mezzo di imprese, in condizioni opportune per i lavori anche se la parte sub-locatrice si impegna ad eseguirli con il minimo disagio per la parte sub-conduttrice; obbligo inoltre di consentire alla parte sub-locatrice di eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso alla parte sub-conduttrice.

i) Obbligo ad **osservare** il regolamento interno di condominio.

11) RESPONSABILITA': La parte sub-conduttrice è direttamente responsabile verso la parte Locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa, dei suoi dipendenti o di terzi da versamento d'acqua, etc. e da ogni altro abuso alla cosa locata.

12) MODIFICHE E VARIANTI: Le modifiche e varianti alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto; il silenzio o l'acquiescenza della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte sub-locatrice, in caso di eventuali deroghe da parte della parte sub-conduttrice alle clausole sopra precisate, avranno valore esclusivamente di tolleranza, privi di effetti per la parte sub-conduttrice.

13) MANCATO RILASCIO IMMOBILE: In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge, parte sub-conduttrice si obbliga a corrispondere a parte sub-locatrice una somma pari al canone di locazione aggiornato, a titolo di penale, mensile.

14) DOMICILIO: La parte sub-conduttrice elegge domicilio nell'immobile locatogli.

15) LE SPESE: Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico per metà alle parti contraenti, mentre l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico della parte sub-conduttrice.

16) CONTROVERSIE: Sarà competente il Tribunale di Padova. Le parti potranno, prima di adire il Magistrato, ricercare la composizione bonaria di eventuali controversie.

17) PRIVACY: La parte sub-conduttrice autorizza la parte sub-locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

18) OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA: La parte sub-locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, n. 8, D.P.R. n. 633/1972, così come modificato dal D.L. n. 223/2006, convertito dalla Legge n. 248/2006.

Padova, 1 settembre 2023

PARTE SUB-LOCATRICE PARTE SUB-CONDUTTRICE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 12/09/2023 alle ore 11:07 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 23091211070030076 il file
RLI12000000021018403
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale :
denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 280,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 12/09/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

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 PADOVA
Codice Identificativo del contratto T5223T013393000MD

In data 12/09/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23091211070030076 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 12/09/2023 al n. 013393-serie 3T e codice identificativo T5223T013393000MD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente
Durata dal 01/09/2023 al 31/08/2029 Data di stipula 01/09/2023
Importo del canone 21.600,00 n.pagine 8 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		A			B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 280,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 216,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 632,66
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CONSELVE Prov. PD
PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA 13
-N.progr. 002 Categoria cat. F3 Rendita cat. 0
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CONSELVE Prov. PD
PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA 13
-N.progr. 003 Categoria cat. F3 Rendita cat. 0
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CONSELVE Prov. PD
PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA 13
-N.progr. 004 Categoria cat. C6 Rendita cat. 69,88
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CONSELVE Prov. PD
VIA TERRASSA 27
n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Li, 12/09/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 23091211070030076

NOME DEL FILE : RLI12000000021018403

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file RLI12000000021018403
con protocollo 23091211070030076-000001
e' stata inoltrata alla banca
Il file e' stato inviato da c.f.
e contiene n.1 richiesta di pagamento delle imposte di registro e bollo
derivanti dalla registrazione telematica dei contratti di locazione di beni
immobili
Il versamento e' stato effettuato per conto di: c.f.
Li, 15/09/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009