

CONTRATTO COMMERCIALE DI SUB-LOCAZIONE

La presente scrittura privata è redatta in duplice originale, in lingua italiana e in lingua inglese. Entrambe le versioni sono da considerarsi autentiche e giuridicamente vincolanti. In caso di discrepanza o difformità tra le due versioni, prevarrà la versione italiana.

Tra:

-)

qui rappresentata dal

, di seguito denominata parte sub-locatrice;

e

qui rappresentata qui rappresentata da

.omiciliato per la carica ove

appresso, di seguito denominata parte sub-conduttrice;

premesso

che la .l. ha la titolarità degli immobili siti a Conselve (PD) in

Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 12 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. notaic

si conviene quanto segue:

1) OGGETTO – la concede in sublocazione alla Soc

. l'immobile costituito da un negozio sito nel Comune di Conselve (PD) in

Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 12 unità "G", posto al piano terra del

fabbricato suddetto composto da un unico vano con antibagno, bagno ed un ripostiglio.

Detta porzione immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD) fg. 10 mapp. 740:

- sub. 5 Quartiere della Fornace, snc piano T cat. C/1 cl. 8 mq. 39 RC€ 892,28.

2) STATO E CONDIZIONI D'USO – L'immobile viene consegnato in ottimo stato locativo, con tutti gli impianti luce-acqua-riscaldamento e raffrescamento funzionanti, serramenti, infissi in ottimo 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, a mezzo di un artigiano che sarà indicato da parte sub-locatrice. La riconsegna sarà liberatoria solo se preceduta da constatazione in contraddittorio, 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, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, riscaldamento e raffrescamento, alle strutture, ai cardini ed agli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. L'uso degli impianti di acqua, luce, forza motrice, riscaldamento e raffrescamento 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 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 "B" con indice di prestazione energetica 16,51 kWh/mq. anno.

3) DESTINAZIONE – La porzione immobiliare sopra indicata viene locata ad uso commerciale; 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° giugno 2026 e fino al giorno 31 maggio 2032; 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 sei 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 di lettera raccomandata R.R. al domicilio sopra indicato. In caso di mancata riconsegna dell'immobile locato, 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 € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) più

I.V.A. annui, da corrispondere in via anticipata in rate semestrali di € 1.800,00

(euromilleottocento/00) più I.V.A. cadauna, entro il giorno cinque di ogni semestre, al

domicilio della parte sub-locatrice o dove essa sarà per indicare.

Detto 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, spurgo delle fogne e pozzi neri,

contributo per la manutenzione delle fognature, acqua, luce e gas, nonché la

manutenzione annuale dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento. Parte sub-

conduttrice è inoltre tenuta al pagamento della quota di sua competenza delle spese

condominiali; tale pagamento verrà effettuato dalla parte sub-conduttrice che verserà

semestralmente, unitamente al canone di locazione, la somma di € 50,00

(eurocinquanta/00) mensili a titolo di acconto per le spese condominiali salvo

conguaglio alla fine di ogni esercizio in relazione ai consuntivi di spesa.

7) ASSICURAZIONI: La parte sub-conduttrice ha l'obbligo di assicurarsi contro i

rischi di incendi ed esplosioni, elettricità e fulmini, guasti di acqua, responsabilità

civile e reclami dei vicini, impossibilità di godimento dell'immobile. La parte sub-

conduttrice assume l'obbligo di stipulare le polizze di cui sopra, con massimali ritenuti idonei dalla parte sub-locatrice, con una compagnia di primaria importanza e di gradimento dalla parte sub-locatrice. La polizza dovrà contenere espressa rinuncia alla rivalsa contro terzi. 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 e pagare regolarmente i premi dando visione dei documenti giustificativi a semplice richiesta della parte sub-locatrice.

8) DEPOSITO CAUZIONALE: A garanzia delle obbligazioni assunte parte sub-conduttrice rilascia alla sottoscrizione della presente scrittura l'importo di € 900,00 (euronovecento/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 mantenuto sino al 30° giorno successivo alla scadenza del contratto e comunque sino 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 semestre. 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 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 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 e solo alla presenza della parte sub-conduttrice. 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 sub-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 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 e ritardata riconsegna dell'immobile alle scadenze di legge o nei termini concordati tra le parti o stabiliti dal Giudice e, comunque, in ogni caso in cui la sub-conduttrice sia in mora a restituire l'immobile, visto l'art. 1591 c.c. questi sarà tenuto a corrispondere al sublocatore oltre a un importo mensile a titoli di indennità di occupazione senza titolo pari alla misura del canone convenuto da calcolarsi fino alla riconsegna effettiva del bene, anche un ulteriore importo a titolo di penale giornaliera per il maggior danno, importo pari a 1/30 del canone mensile contrattualmente stabilito e da calcolarsi giornalmente sino all'effettiva riconsegna del bene, con dispensa del sublocatore dall'onere di provare tale maggior danno.

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° giugno 2026

PARTE SUB-LOCATRICE

PARTE SUB-CONDUTTRICE

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. la parte Condittrice dichiara e sottoscrive di avere preso conoscenza e di approvare ed accettare tutte le clausole contenute nel presente contratto.

Padova, 1° giugno 2026

PARTE SUB-CONDUTTRICE

