

**CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

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

legge, tra:

qui rappresentata

di seguito denominata parte sub-locatrice;

e

di seguito denominati

parte sub-conduttrice;

premessò

che \_\_\_\_\_ ha la titolarità degli immobili siti a Conselve (PD) in

Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 3 di proprietà \_\_\_\_\_ in

forza di contratto di locazione trascritto il 12 aprile 2017 al n. 13802 R.G. al n. 8759

R.P. \_\_\_\_\_

si conviene quanto segue:

**1) OGGETTO:** la \_\_\_\_\_ concede in sublocazione al \_\_\_\_\_

gli immobili costituiti da un appartamento sito nel Comune di Conselve (PD) in

Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 3 unità "I" (appartamento) - "G14" (garage),

sviluppato su due livelli (secondo e terzo) del fabbricato suddetto composto da

ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un ripostiglio, ed un terrazzo al piano

secondo, due camere ed un bagno al piano terzo, nonché garage al piano interrato.

Dette unità immobiliari risultano così censite al N.C.E.U. del Comune di Conselve

(PD) fg. 10:

- mapp. 918 sub. 37 Via Terrassa, piano 2-3 scala 1 cat. A/2 cl. 2 vani 6 RC€ 573,27;

- mapp. 918 sub. 17 Via Terrassa, snc piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq. 29 RC€ 52,42.

**2) STATO E CONDIZIONI D'USO:** Gli immobili vengono consegnati in ottimo stato sub-locativo, con tutti gli impianti, serramenti ed infissi funzionanti, le porte con le chiavi, la caldaia funzionante. La parte sub-conduttrice si obbliga conseguentemente a restituirli - al termine della sublocazione - nel medesimo stato e completamente ritinteggiati a regola d'arte, a mezzo di un artigiano che sarà indicato dalla 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. Sono ad esclusivo carico della parte sub-conduttrice tutte le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie ai locali ed agli impianti. L'uso degli impianti di acqua, luce, gas, forza motrice, riscaldamento resta a rischio e pericolo della parte 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. La parte sub-conduttrice dichiara, altresì, che i beneficiari dell'uso dovranno provvedere alla manutenzione e/o riparazione dei suddetti accessori in caso di danneggiamenti, fatta comunque salva la facoltà della parte sub-locatrice di verificarne il buono stato d'uso all'atto della cessata sublocazione e con facoltà di ritenere tutto o parte del deposito cauzionale a fronte di eventuali danni non riparati, a titolo di risarcimento.

La parte sub-locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, munito del certificato di agibilità. 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 dichiara di essere in classe: "C" con indice di

prestazione energetica 120,80 kWh/mq anno.

**3) DESTINAZIONE:** Le porzioni immobiliari su indicate vengono sublocate per la sola destinazione esclusiva di abitazione per

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 di preventiva messa in mora.

**4) DURATA:** La sublocazione viene convenuta per la durata di quattro anni con decorrenza dal giorno 1° ottobre 2023 e fino al giorno 30 settembre 2027; essa si rinnoverà di ulteriori quattro anni a meno che la parte sub-locatrice non comunichi alla parte sub-conduttrice il diniego di rinnovazione della sublocazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza suddetta per uno dei motivi di cui all'art. 2. 1° co. e all'art. 3 legge 431/98. Qualora tale facoltà di cui agli artt. soprascritti non venga esercitata dalla parte sub-locatrice e il contratto si rinnovi di ulteriori quattro anni, alla scadenza del secondo quadriennio il rapporto locatizio scadrà a fronte dell'invio di raccomandata di disdetta da comunicarsi sei mesi prima della scadenza. E' consentito alla parte sub-conduttrice di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, ai sensi dell'art. 3. 6° co. Legge 431/98, dandone avviso alla parte sub-locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data di cui il recesso deve avvenire.

**5) CANONE:** Il canone locatizio viene concordemente pattuito nella misura di € 7.800,00 (eurosettemilaottocento/00) annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 650,00 (euroseicentocinquanta/00) cadauna 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 100% della variazione nell'anno precedente, con scadenza annuale. Eventuali modifiche della percentuale o delle modalità dell'aggiornamento verranno applicate automaticamente.

Viene pattuito che, qualora si eseguano sull'immobile o nell'edificio rilevanti opere (anche se non improrogabili) atte a conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti, il canone pattuito si intenderà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorre automaticamente dalla data di ultimazione delle opere.

**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, fornitura d'acqua, luce e gas, nonché la manutenzione annuale della caldaia del riscaldamento. La 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 mensilmente, unitamente al canone di locazione, la somma di € 100,00 (eurocento/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 della 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 sublocazione e pagare regolarmente i premi dando visione dei documenti giustificativi a semplice richiesta della parte sub-locatrice.

**8) OBBLIGHI E DIVIETI PER LA PARTE SUB-LOCATRICE:** La presente sublocazione resterà risolta di diritto ai sensi dell'art. 1455 C.C., qualora 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 mancato, ritardato od incompleto pagamento di due rate anche non consecutive del canone di sublocazione, 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 mutare anche in parte la destinazione degli immobili come sopra prevista dall'art. 3, nonchè la sublocazione anche parziale e/o di cessione anche gratuita del

contratto e di comodato, nonchè di ospitare persone diverse da quelle indicate

dall'art. 3;

c) divieto di effettuare modifiche negli immobili ed agli impianti o lavori di qualsiasi genere senza il preventivo consenso scritto della parte sub-locatrice. In ogni caso però, le eventuali migliorie o addizioni (fisse od infisse) eseguite dalla parte sub-conduttrice, anche se espressamente consentite, resteranno alla fine della sublocazione a favore della parte sub-locatrice senza alcun diritto per la parte sub-conduttrice di pretendere indennizzi o compensi di sorta;

d) obbligo di consentire alla parte sub-locatrice od a persona delegata la visita degli immobili onde constatarne lo stato di conservazione e il modo d'uso, previo preavviso telefonico di una settimana. In caso di necessità, per guasti agli impianti generali o per modifiche di essi o per restauri agli immobili, 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, ma con il minimo disagio per la parte sub-conduttrice stessa e restituendo gli immobili come trovati;

e) obbligo di permettere la visita agli immobili 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.

f) E' vietato introdurre nei locali affittati sostanze infiammabili, armi e munizioni e cose pericolose o nocive alla salute. La parte sub-conduttrice è direttamente responsabili verso la parte sub-locatrice ed i terzi per i danni causati per sua colpa o di suoi dipendenti come spandimento di acqua, fughe di gas, incendi e di ogni altro

abuso dell'ente sub-locato.

g) E' vietato recare qualunque molestia ai coinquilini od al vicinato, suonare nelle ore di normale riposo strumenti od apparecchi, produrre immissioni di odori, rumori od oscillazioni che disturbino il vicinato.

h) Obbligo ad osservare il regolamento interno di condominio.

**9) MODIFICHE E VARIANTI:** Le modifiche e varianti alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova. Il silenzio e 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 priva di effetti a favore della parte sub-conduttrice.

**10) DOMICILIO:** La parte sub-conduttrice elegge domicilio negli immobili locatogli, ancorché non lo occupassero più di fatto e per qualsiasi controversia resta competente esclusivamente il Foro di Padova.

**11) DEPOSITO CAUZIONALE:** A garanzia delle obbligazioni assunte la parte sub-conduttrice rilascia alla sottoscrizione della presente scrittura l'importo di € 1.950,00 (euromillenovecentocinquanta/00), pari a tre mensilità del canone di sublocazione. Il deposito cauzionale sarà restituito, infruttifero di interessi, al termine della sublocazione previa verifica dello stato degli immobili, semprechè vengano riconsegnati 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 degli immobili sublocati 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 potrà essere trasformato in pagamento di canone.

**12) SPESE DEL PRESENTE ATTO:** Sono a carico della parte sub-conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze; l'imposta di registro, anche per le future annualità, verrà divisa in ugual misura per entrambe le parti. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte sub-locatrice.

**13) PENALE:** In caso di mancato rilascio del bene sublocato alle scadenze di legge, la parte sub-conduttrice si obbliga a corrispondere alla parte sub-locatrice una somma pari al canone di locazione aggiornato, a titolo di penale, mensile, oltre al canone di sublocazione.

**14) RIFERIMENTO ALLE NORME DI LEGGE:** Per quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento alle Leggi vigenti e alle norme del C.C..

**15) 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 sub-locazione.

**16) ESSENZIALITA' DELLE CLAUSOLE:** tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un insieme di obbligazioni unico ed inscindibile. La violazione anche di una sola di esse dà diritto a chiedere la risoluzione del contratto e contestualmente ad esigere il pagamento delle rate di canone e degli oneri accessori dovuti sino alla data di effettiva riconsegna dell'immobile sub-locato, oltre agli interessi di mora. Resta, in ogni caso, salvo il diritto di parte sub-locatrice al risarcimento del maggior danno.

Padova, 15 settembre 2023

PART SUB-CONDUTTRICE

PARTE SUB-LOCATRICE

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. la parte sub-conduttrice dichiara di avere letto ed approvato incondizionatamente tutte le clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle di cui agli artt. 2 - 4 - 5 - 8(a-b-c-d-e) - 9 - 11 - 13 - 14 -15 - 16.

Padova, 15 settembre 2023

PART SUB-CONDUTTRICE

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 05/10/2023 alle ore 12:42 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo

Contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

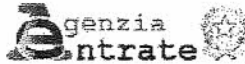
Il file e' stato trasmesso da:

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 252,00.

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, 05/10/2023



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

In data 05/10/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 05/10/2023 al n. 016216-serie 3T  
e codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente :  
Durata dal 01/10/2023 al 30/09/2027 Data di stipula 15/09/2023  
Importo del canone 7.800,00 n.pagine 9 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo  
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:	252,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'	
Imposta di registro	156,00 Imposta di bollo 96,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat.	573,27	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di CONSELVE		Prov. PD
PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA 3		
-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat.	52,42	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di CONSELVE		Prov. PD
PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA 3		

Li, 05/10/2023

