

**CONTRATTO COMMERCIALE DI SUB-LOCAZIONE**

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

\_\_\_\_\_ a dal Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di seguito denominata parte sub-locatrice;

e

- il S \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di seguito denominata parte sub-

conduttrice;

premessò

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

Terrassa n. 27 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 –** I \_\_\_\_\_ concede in sublocazione al \_\_\_\_\_

l'immobile costituito da un locale commerciale sito nel Comune di Conselve (PD) in

Via Terrassa n. 27, posto al piano terra del fabbricato suddetto composto da due vani

e due bagni.

Detta porzione immobiliare risulta così censita:

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

- mapp. 742 sub. 54 Via Terrassa piano T cat. C/1 cl. 7 mq. 53 RC€ 1.040,14.

**2) STATO E CONDIZIONI D'USO –** L'immobile viene consegnato in buono stato

locativo, con tutti gli impianti luce-acqua-riscaldamento funzionanti, serramenti, infissi in buono stato d'uso considerato l'età dell'immobile ed idoneo all'attività che vi sarà svolta.

La parte sub-conduttrice rimane obbligata in ogni caso al termine della locazione a restituire i locali così come attrezzati e modificati al momento della sottoscrizione del presente contratto, condizione attestata dalle foto e dalle piantine allegate, e completamente ritinteggiati a regola d'arte a mezzo di un artigiano competente. 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, alle strutture, alle vetrine, ai cardini ed agli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Restano a carico della proprietà dell'immobile le opere di straordinaria manutenzione dovute alla naturale usura degli impianti e delle strutture. 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 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** – La porzione immobiliare sopra indicata viene locata ad uso studio dentistico; 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° Agosto 2023 e fino al giorno 31 Luglio 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 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 € 6.000,00 (euroseimila/00) esente IVA in base all'art. 10 del DPR 633/72, da corrispondere in via anticipata in rate mensili di € 500,00 (eurocinquecento/00) cadauna, entro il giorno cinque di ogni mese, 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, 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, ad eccezione delle spese di straordinaria manutenzione; tale pagamento verrà effettuato dalla parte sub-conduttrice che verserà mensilmente, unitamente al canone di locazione, la somma di € 30,00 (euro trenta/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 con una polizza per il rischio locativo contro i rischi di incendi ed esplosioni, elettricità e fulmini, vetrine, 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 una compagnia di primaria importanza. 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:** D' intesa tra le parti contraenti, e in deroga a quanto di consuetudine, si decide di NON stabilire alcun deposito cauzionale.

**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. E' 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 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; Il sub-locatore è a conoscenza che il sub-conduttore, nell' esercizio della sua attività professionale e dei servizi che essa comporta, si avvale dell' opera di altri professionisti che necessitano di utilizzare i locali e le attrezzature del sub-conduttore stesso. Il sub-locatore pertanto autorizza detto uso, anche in assenza del sub-conduttore, senza che ciò costituisca in alcun modo una cessione a terzi in sublocazione parziale o totale.

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 due giorni 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 o di un suo

delegato. 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

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, oltre al canone di locazione.

**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.

Padova, 1° AGOSTO 2023

PARTE SUB-LOCATRICE

PARTE SUB-CONDUTTRICE

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

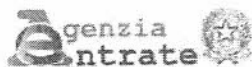
Padova, 1° AGOSTO 2023

PARTE SUB-CONDUTTRICE

**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  
con protocollo  
e' stata inoltrata alla banca (IBAN  
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, 05/08/2023



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 banca ha eseguito l'addebito richiesto.

Intestatario/cointestatario del conto:

Importo addebitato, pari a Euro 143,00 con valuta 02-08-2023

Li, 05/08/2023