

## CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Tra

La società \_\_\_\_\_, con sede legale in Vicenza (VI),  
codice fiscale e partita IVA n. \_\_\_\_\_ PEC

\_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante, sig.  
all'uopo munito degli appositi poteri e domiciliato per la carica presso la sede della  
società (di seguito, la "SUBLOCATRICE");

e

-La società \_\_\_\_\_, con sede legale in Thiene(VI), in  
\_\_\_\_\_, codice fiscale e partita IVA n. \_\_\_\_\_  
in persona del legale rappresentante, sig. \_\_\_\_\_, all'uopo munito degli  
appositi poteri e domiciliato per la carica presso la sede della società (di seguito  
la "SUBCONDUTTRICE");

premesso che

- a) la SUBLOCATRICE ha sottoscritto con la società UNICREDIT LEASING SPA il contratto di locazione finanziaria n. IF 1296017 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Cassola (VI) in via Valsugana a destinazione commerciale con posti auto di pertinenza ubicati al primo piano interrato, censito al catasto fabbricati del suddetto comune al fg. 10, mapp. 597, sub.34,cat.C/1, cl.2 cons 134 RC 1245.69 fg.10, mapp.597,subb 82 Cat/ 6 cl 1 cons 13 RC 26.86 subb -83 cat.C/6 cl 1 cons 13 RC 26.86 meglio individuato in giallo nella planimetria allegata sub A) al presente contratto di locazione (di seguito, l'"IMMOBILE");
- b) che l'immobile fa parte del Condominio "La Sorgente"  
Tabelle millesimali:  
Millesimi : 14.04 Negozio; N: 2 Posti auto 0.12
- c) che la SUBLOCATRICE ha richiesto, come previsto dal contratto di locazione finanziaria al concedente UNICREDIT LEASING SPA il consenso alla per la sublocazione alla SUBCONDUTTRICE .
- d) che la SUBCONDUTTRICE esercita attività di riparazione, vendita, assistenza su computer e telefoni cellulari, nonché tiene corsi di formazione sull'uso di tali apparecchiature ed è interessata a prendere in locazione l'IMMOBILE
- e) la SUBLOCATRICE è disposta a concedere in sublocazione alla SUBCONDUTTRICE l'IMMOBILE, nei termini ed alle condizioni di seguito riportate;

tutto ciò premesso,

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. **PREMESSE ED ALLEGATI**  
1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto di locazione (di seguito, il "CONTRATTO").
2. **OGGETTO**  
2.1. La SUBLOCATRICE concede in locazione alla SUBCONDUTTRICE, che allo stesso titolo accetta, l'IMMOBILE, ai patti e alle condizioni riportati nel presente CONTRATTO.
3. **DURATA**  
3.1. La durata del presente CONTRATTO viene stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1 novembre 2015 e sino al 30 ottobre 2021.

3.2. Alla scadenza sopra indicata, la durata del CONTRATTO dovrà intendersi tacitamente prorogata di ulteriori 6 (sei) anni, e così di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, qualora almeno 12(dodici) mesi prima di tale scadenza, e di ogni successiva scadenza rilevante, non venga comunicata la disdetta da una parte all'altra, mediante PEC.

3.3. La SUBCONDUTTRICE potrà recedere anticipatamente dal CONTRATTO ai sensi dell'art. 27, comma 8, legge 392/1978, a mezzo PEC o raccomandata A/R, previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi, salvo l'obbligo di corrispondere il canone di locazione dovuto per l'intero periodo di preavviso.

3.4. Alla prima scadenza contrattuale, la SUBLOCATRICE potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto per i motivi e secondo le modalità previsti all'art. 29 della legge 27.07.1978 n. 392.

#### **4. CANONE**

4.1. Il canone annuale viene stabilito in € 16.800,00 (Euro sedicimilaottocento/00) oltre ad IVA, da pagarsi in 12 rate mensili di € 1.400,00 (Euro millequattrocento/00) oltre ad IVA ciascuna, che saranno corrisposte mediante accredito sul conto corrente intestato alla SUBLOCATRICE, accesso presso Banca di San Giorgio Valle Agno, filiale di Breganze (VI) IBAN IT34F0880760180004008009738 entro il giorno 20 di ogni mese. La SUBLOCATRICE comunicherà per iscritto ogni eventuale variazione del conto corrente su cui versare il canone di locazione e invierà con cadenza mensile fattura alla SUBCONDUTTRICE.

4.2. A partire dal terzo anno di efficacia il canone annuale viene stabilito in € 18.000,00 (Euro diciottomila/00) oltre ad IVA, da pagarsi in 12 rate mensili di € 1.500,00 (Euro millequattrocento/00) oltre ad IVA ciascuna

4.3 A partire dal quarto anno di efficacia del CONTRATTO, il rispettivo canone sarà maggiorato ogni dodici mesi, nella percentuale massima consentita dalla legge della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La SUBCONDUTTRICE non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute del canone di locazione. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone MENSILE entro 20 (venti) giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata darà diritto alla SUBLOCATRICE di pretendere il pagamento di interessi di mora in misura pari al Tasso Euribor a tre mesi maggiorato di 2 punti percentuali, fermo restando il diritto della SUBLOCATRICE medesima al risarcimento del maggior danno e alla risoluzione del CONTRATTO, previa comunicazione da inviarsi a mezzo PEC con preavviso di giorni 15 (quindici).

#### **5. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

5.1 La SUBCONDUTTRICE non potrà concedere l'IMMOBILE a terzi in sublocazione, neppure parzialmente, pena la risoluzione del CONTRATTO. E' fatto inoltre divieto alla SUBCONDUTTRICE di cedere a terzi il presente CONTRATTO, pena la risoluzione dello stesso.

5.2 La SUBCONDUTTRICE potrà cedere in comodato d'uso gratuito piccoli spazi all'interno del negozio unicamente a propri collaboratori per l'esercizio di prestazioni relative all'attività, senza mutamento dell'insegna né dell'attività che dovrà rimanere sempre e solo quella prevista dal punto d) delle premesse e

sotto la totale responsabilità e titolarità della SUBCONDUTTRICE

6. CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE

6.1. La SUBLOCATRICE consegnerà l'IMMOBILE con gli impianti elettrico e termo sanitario in perfetta efficienza. La SUBCONDUTTRICE dichiara di aver visitato l'IMMOBILE e di averlo trovato in buono stato di manutenzione ed idoneo all'uso contrattuale e si impegna a restituirlo nello stesso stato alla cessazione di efficacia del CONTRATTO, salvo il normale deperimento d'uso. La SUBCONDUTTRICE si impegna inoltre, al termine di efficacia del presente CONTRATTO, a riconsegnare l'IMMOBILE pulito e con gli impianti, le installazioni sopra indicati in perfetta efficienza, salvo il normale deperimento d'uso.

La SUBLOCATRICE autorizza sin d'ora la SUBCONDUTTRICE a suddividere gli spazi interni dell'IMMOBILE utilizzando pareti in cartongesso o altro materiale, fermo restando in ogni caso che la SUBCONDUTTRICE assume espressamente l'impegno alla rimessione in pristino dell'IMMOBILE alla cessazione di efficacia del presente CONTRATTO a qualsiasi causa dovuta.

6.2. Sono interamente a carico della SUBCONDUTTRICE gli oneri accessori relativi all'IMMOBILE indicati nell'art. 9 L. 392/78, le opere di ordinaria manutenzione dell'IMMOBILE stesso (ivi incluse quelle relative a serramenti, automazioni, pertinenze, impianti tecnologici etc.).

6.3. La SUBCONDUTTRICE si impegna, inoltre, ad eseguire a propria cura e spese, i lavori di straordinaria manutenzione resi necessari da esigenze correlate all'attività dagli stessi svolta nell'IMMOBILE e ad adempiere ad ogni obbligo imposto da leggi e/o regolamenti applicabili con riferimento alla specifica destinazione dell'IMMOBILE o all'attività ivi esercitata dalla SUBCONDUTTRICE.

6.4. Le spese per lavori di straordinaria manutenzione dell'IMMOBILE diversi da quelli indicati nel precedente art. 6.3. saranno a carico della SUBLOCATRICE. Qualora vi fosse la necessità di eseguire tali interventi di straordinaria manutenzione, la SUBCONDUTTRICE è tenuta a comunicare per iscritto tale circostanza alla SUBLOCATRICE, che vi provvederà rivolgendosi a soggetti da lei stessa individuati e scelti. Salvo il caso di comprovata urgenza, qualora la SUBCONDUTTRICE esegua sull'IMMOBILE interventi di competenza della SUBLOCATRICE senza averlo preventivamente comunicato a quest'ultima per iscritto, la SUBLOCATRICE potrà rifiutare di rimborsare alla SUBCONDUTTRICE le spese dalla stessa sostenute per tali interventi.

6.5. Qualora dovesse essere limitato l'uso o il godimento dell'IMMOBILE per la necessità di eseguire riparazioni, anche prive del carattere di urgenza ed indifferibilità, modifiche o miglioramenti all'intero edificio o parte di esso, la SUBCONDUTTRICE non avrà diritto ad alcun risarcimento dei danni o a rimborso spese, in espressa deroga all'art. 1584 cod.civ.

6.6. La SUBCONDUTTRICE esonera espressamente la sublocatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare per fatto o colpa di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

7. Con particolare riferimento all'utilizzo degli spazi comuni presenti nell'IMMOBILE, la SUBCONDUTTRICE si obbliga altresì a rispettare le norme del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere, per averne ricevuto copia dalla SUBLOCATRICE, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso

8. **ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI**

8.1. La SUBCONDUTTRICE non potrà eseguire alcuna addizione o miglioramento nell'IMMOBILE senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della SUBLOCATRICE. In ogni caso, i miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, non danno diritto alla SUBCONDUTTRICE ad indennizzo alcuno, ferma restando la facoltà della SUBLOCATRICE di pretendere, alla cessazione di efficacia del presente CONTRATTO, la riduzione in pristino dell'IMMOBILE a spese e a carico della SUBCONDUTTRICE.

9. **ISPEZIONE**

9.1. Alla SUBLOCATRICE viene riconosciuto il diritto di far ispezionare l'IMMOBILE da persone di propria fiducia, previa richiesta pervenuta ai SUBCONDUTTRICE con almeno 1 giorno di anticipo rispetto alla data prevista per la visita.

10. **ASSICURAZIONE E GARANZIE**

10.1. La SUBCONDUTTRICE si obbliga ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

La SUBCONDUTTRICE si impegna a tenere indenne e manlevata la SUBLOCATRICE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti subiti dalla SUBCONDUTTRICE o da terzi:

a) per effetto dell'uso dell'IMMOBILE fatto dalla SUBCONDUTTRICE; o

b) per effetto del mancato adempimento della SUBCONDUTTRICE ad uno degli obblighi posti a loro carico dalla legge o dal CONTRATTO; o

c) per fatto doloso o colposo di dipendenti, collaboratori o ausiliari della SUBCONDUTTRICE.

10.2. La SUBCONDUTTRICE si impegna a stipulare con primaria compagnia assicurativa e con massimale adeguato una polizza assicurativa "rischio locativo" con previsione della clausola "ricorso terzi" ed esplicita rinuncia alla rivalsa nei confronti della SUBLOCATRICE. La polizza dovrà indicare come beneficiaria la SUBLOCATRICE e prevedere una durata pari a quella del CONTRATTO anche eventualmente rinnovato. Copia della polizza e dei successivi rinnovi dovranno essere consegnate alla SUBLOCATRICE, oltre alla documentazione comprovante il regolare pagamento dei relativi premi assicurativi.

11. **SPESE**

11.1. Saranno a carico dei SUBCONDUTTRICE, e direttamente intestate agli stessi, le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, telefono. Saranno interamente a carico della SUBCONDUTTRICE le spese in base alle quote millesimali di pertinenza dell'IMMOBILE relative ai servizi comuni.

11.2. La SUBCONDUTTRICE dovrà versare direttamente all'Amministratore, alle scadenze previste, le somme approvate nel

all'Amministratore , alle scadenze previste, le somme approvate nel bilancio preventivo.  
Saranno inoltre a carico della SUBCONDUTTRICE la tassa per l'asporto rifiuti nonché ogni altra tassa od imposta, relativa all'attività esercitata nell'IMMOBILE, che la legge non ponga inderogabilmente a carico del proprietario.

12. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

12.1. L'IMMOBILE verrà utilizzato dalla SUBCONDUTTRICE esclusivamente ad uso negozio per la vendita, assistenza e riparazione di telefoni cellulari e computer e corsi per l'uso degli stessi, con divieto espresso di ogni modifica di tale destinazione d'uso, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 cod. civ.

12.2. In relazione all'attività da svolgersi da parte della SUBCONDUTTRICE nell'Immobile rimane espressamente convenuto che, ai sensi dell'art. 35 della legge 27.07.1978 n. 393 , non sarà dovuta l'indennità di cui all'art. 34 della disposizione citata.

13.3 La SUBCONDUTTRICE si impegna ad installare le proprie insegne pubblicitarie e targhe a sua cura e spese (anche per le relative autorizzazioni nel rispetto del piano insegne, che non si allega al presente in quanto le parti dichiarano di conoscere i contenuti, approvato per il complesso immobiliare " La Sorgente" e i regolamenti vigenti e del buon gusto)

13. DEPOSITO A GARANZIA

13.1. A garanzia dell'osservanza degli obblighi previsti nel presente CONTRATTO, e contestualmente alla sottoscrizione dello stesso, la SUBCONDUTTRICE consegna alla SUBLOCATRICE una fideiussione bancaria a prima richiesta, irrevocabile e incondizionata, dell'importo complessivo di € 5.600,00 (euro cinquemilaseicento/00), di durata pari a quella del contratto e scadenza sessanta giorni successivi alla cessazione del presente CONTRATTO a qualsiasi causa dovuta. Qualora tale fideiussione alla data di inizio del presente contratto non sia ancora stata consegnata , la SUBCONDUTTRICE, prima dell'immissione nel possesso dell'immobile, si obbliga consegnare alla SUBLOCATRICE un assegno bancario di pari importo che verrà restituito alla consegna della fideiussione stessa o che verrà altrimenti incassato dalla SUBLOCATRICE entro 90 giorni dall'inizio della locazione qualora la fideiussione per qualsiasi causa non venga consegnata .

14. SPESE E IMPOSTE DEL CONTRATTO

14.1. L'imposta di Registro relativa al CONTRATTO così come le spese di bollo, saranno a carico della SUBLOCATRICE per il cinquanta per cento e dei SUBCONDUTTRICE per l'altro 50%.

15. FORMAZIONE DEL CONTRATTO

15.1. Le Parti dichiarano di essere addivenute congiuntamente alla formazione del presente CONTRATTO, il contenuto del quale è stato, tra loro, oggetto di negoziazione. In relazione a ciò le parti si danno reciprocamente atto che non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 c.c.

16. PRIVACY

16.1. Le Parti acconsentono al trattamento dei propri dati personali conformemente alle disposizioni del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E

17.1. Ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145, la SUBCONDUTTRICE dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato sulla prestazione energetica degli edifici. L'immobile e' in classe B.

La SUBLOCATRICE si impegna a consegnare ai SUBCONDUTTRICE i certificati attestanti la messa a norma degli impianti idraulici, elettrici, riscaldamento.

**18. MANCATA CONCESSIONE DEL CONSENSO ALLA SUBLOCAZIONE DA PARTE DI UNICREDIT LEASING SPA**

Le Parti si danno reciprocamente atto che la validità e l'efficacia del presente contratto sono sospensivamente condizionate alla prestazione del consenso alla sublocazione alla SUBCONDUTTRICE da parte di UNICREDIT LEASING SPA.

Qualora tale consenso non sia ancora stato prestato alla data di inizio del presente contratto ed esso per qualsiasi causa non sia prestato alla data del 31.12.2015, il presente contratto si risolverà di diritto e le Parti rinunciano fin d'ora alla richiesta di qualsiasi risarcimento o indennizzo per quanto da tale risoluzione dovesse derivare.

**20. CLAUSELE FINALI**

- a. Ogni modifica ed integrazione del CONTRATTO dovrà avvenire per iscritto a pena di nullità.
- b. Per tutto quanto non contemplato nel CONTRATTO valgono le norme del Codice Civile e delle altre Leggi in vigore in materia.
- c. Ogni comunicazione relativa al CONTRATTO dovrà essere effettuata a mezzo PEC, o indirizzo della sede sociale indicato in epigrafe; quanto alla SUBCONDUTTRICE, all'indirizzo della sede sociale indicato in epigrafe. Per ogni controversia derivante dal CONTRATTO, anche in via di connessione, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Vicenza.

Allegati:

A) Planimetria IMMOBILE.

Vicenza, li 29 ottobre 2015

La sublocatrice

Il legale rappresentante

La subconduttrice

Il Legale Rappresentante

26 NOV 2015

26 NOV 2015

AGENZIA ENTRATE  
Bassano del Grappa

26 NOV 2015

ATTI N. 6018  
AL N. 177,70  
ESATTIC.

Cent'attente sette foto



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassola  
Via Capitelvecchio \_\_\_\_\_

civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali: \_\_\_\_\_

Compilata da: \_\_\_\_\_

Sezione: \_\_\_\_\_

Iscritto all'albo:  
Geometri

Foglio: 10

Particella: 597

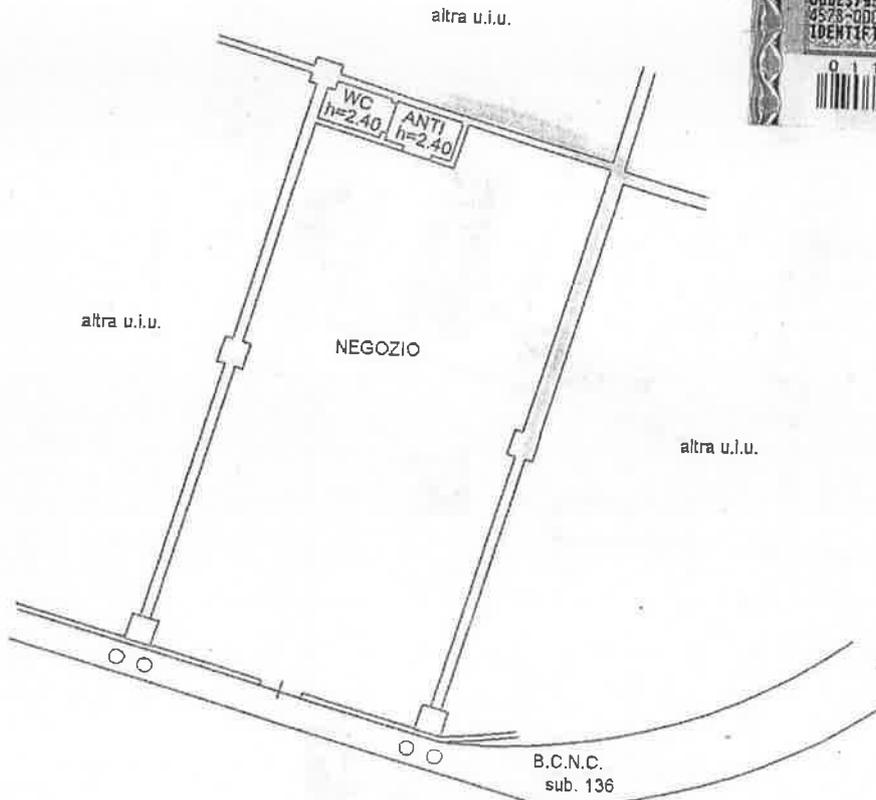
Subalterno: 34

Prov. Vicenza

N. 1330

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
h=3.35

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Vicenza N. 1330

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza

Comune di Cassola

Sezione: Foglio: 10

Particella: 597

Protocollo n. del

Tipo Mappale n. del

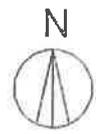
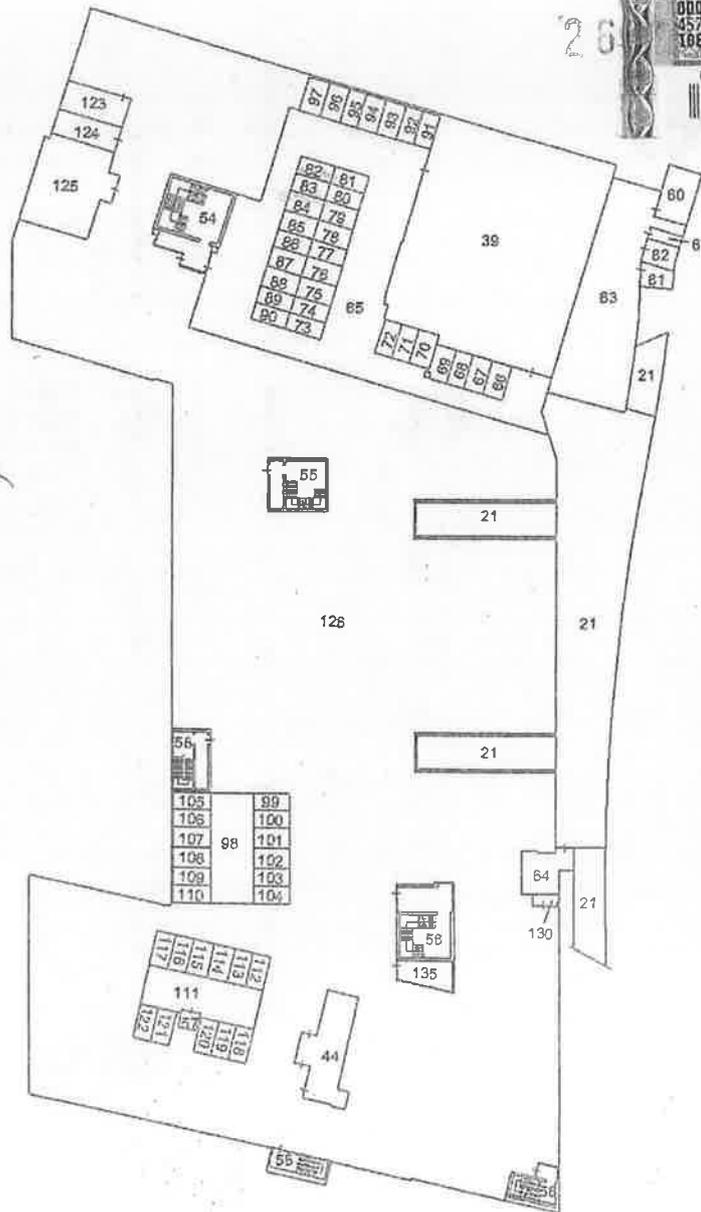
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



MARCA DA BOLLO  
Mistero dell'Economia  
e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
€1,00  
UNO/00

0003785 0000264E WDFSP001  
00023796 26/11/2015 08:52:44  
4578-00010 AR2DCAA23D9FF393  
IDENTIFICATIVO : 01150490736140



PRIMO INTERRATO