

COPIA

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra:

R.F. s.r.l. con sede in Varese, Piazza Carducci 2 - C.F. P.IVA 02464810122 nella persona del suo A.U. sig. Giacomo Riva, iscritta al n. 38575/1988 del registro delle imprese di Varese, di seguito definita Parte Sublocatrice

e

GALVANOPLASTICA s.r.l. con sede in via Casarette Cornedo Vicentino (VI), C.F. P. IVA 00266330240, nella persona dell'A.U. BAROFFIO ROBERTO, iscritta al Registro delle imprese di VICENZA N. REA n. 114827, di seguito definita Conduttrice

premesso che

RF s.r.l. in data 29.06.2001 ha stipulato contratto di locazione finanziaria immobiliare n. 005066770/001 con LESIMPRESA Spa con sede legale in Torino, corso Ferrucci, 100, relativamente agli immobili costituiti da Uffici e capannoni, situati in CORNEDO VICENTINO - via Casarette, classificati D1 con unica attribuzione di rendita catastale

e che

la società LEASIMPRESA SpA ha accordato in seno al suddetto contratto di locazione finanziaria la facoltà di sublocare a terzi l'immobile oggetto del contratto medesimo

- le parti danno atto che il contratto di sublocazione è dipendente dal contratto di leasing e la sua vigenza è pertanto risolutivamente condizionata alla cessazione per qualsiasi ragione del contratto di leasing.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

1. La parte sublocatrice concede in sublocazione alla **GALVANOPLASTICA s.r.l.** con sede in Cornedo Vicentino (VI) via Casarette C.F. P. IVA 00266330240, nella persona dell'A.U. BAROFFIO ROBERTO gli immobili descritti in premessa.
2. Il canone di locazione viene fissato in Lit. 288.000.000 + IVA per sola pigione da pagarsi presso il domicilio del locatore in dodici eguali rate mensili anticipate scadenti il primo giorno di ogni

mese. Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente nella misura prevista dall'art. 32 della legge 392/78.

3. Il contratto avrà durata di sei anni a partire dal 29 giugno 2001 e s'intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 L. 27.7.78 n. 392. Per praticità amministrativa, nel corso dell'anno 2001 si darà luogo alla fatturazione del canone di locazione 29 e 30 giugno 2001 così che la fatturazione avrà la normale cadenza del primo giorno del mese.
4. La sublocazione è ad uso esclusivo di attività industriale; è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del sublocatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.
5. Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; la dichiarazione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 L. 27.7.78 n. 392.
6. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro trenta giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C. ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse superiore di 5 punti a quello legale.
7. E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del sublocatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale.

8. Il conduttore è direttamente responsabile verso il sublocatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.
9. Il sublocatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodo per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c.
10. Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 14 alle 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre in locazione salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.
11. Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso.
12. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla Legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.
13. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del sublocatore.
14. E' fatto obbligo al Conduttore di assicurarsi contro i danni da incendio e per la responsabilità civile con primaria compagnia di assicurazione.
15. Le spese del presente contratto sono a carico del sublocatore, a carico del Conduttore sono le spese di bollo e di registrazioni del presente contratto nella misura prevista dalla legge.

Letto approvato e sottoscritto,

Cornedo Vicentino 29/06/01

R.F. SRL



GALVANOPLASTICA SRL

