

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

PARCHE DA BOLLO  
€ 16,00  
SERIE 1/00

SPERANZA  
A  
nervale

OGGETTO: BOLLOSUES  
GR72382  
4578-0008  
IDENTIFICATIVO: 8110705415210

11 11 15 00053 521 0

ASI  
GIUDI

on sede in

iscritta al Reg. Imprese Trib. Roma n.

in persona dell'

C.F. \*\*\*\*\*

DIREZIONE  
PROVINCIALE  
DI ROMA  
Ufficio  
Territoriale di  
Roma 3  
Sant'Angelo

5398

Page 35

iscritta al

in persona dell'

Date 31-3-2015

REGISTRATO  
CON FEDE  
350,30

ente anche come

le legale indicato più brevemente

\* \* \*

854 N° 148 sub. 2 cat. A/10, contenente clausola di sublocazione, corredato di Attestato

l'ufficio preposto della Regione in data 12.06.2014; (Allegato n. 1)

ASTE GIUDIZIARIE.it

punto, avendolo preventivamente visionato e giudicandolo pienamente idoneo e

rispondente alle proprie esigenze.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) La \*\*\*\*\* concede in sublocazione, alla \*\*\*\*\* che accetta, l'immobile descritto in premessa.

Art. 3) La \*\*\*\*\* utilizzerà l'immobile per lo svolgimento della propria attività (attività di consulenza e di servizi a società e privati), comunque la destinazione dell'immobile sublocato sarà Uso Ufficio A/10.

Art. 4) La durata della presente sublocazione viene stabilita in anni sei a decorrere dal 01/01/2015 rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 per la durata ivi prevista di ulteriori sei anni.

Il subconduttore ha facoltà di recesso che viene fin d'ora consentito ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. 392/78, dovrà essere comunicato a mezzo lettera A.R. inviata con un preavviso di almeno tre mesi.

Il subconduttore può a sua volta sublocare uno o più vani dell'immobile purchè ne dia espressa comunicazione al sublocatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

Art. 5) Il canone di locazione annuo viene convenuto in € trentunomiladuecento/00 (Euro 31.200/00), da pagare in rate mensili anticipate di € duemilaseicento/00 (Euro 2.500,00) per il beneficiario al 5 di ogni mese, dietro presentazione di regolare fattura. L'eventuale ritardo di oltre 30 (trenta) giorni, decorrenti dalla presentazione della fattura, nel pagamento dei canoni porterà alla risoluzione contrattuale ipso jure per inadempimento.

Art. 6) Le parti convengono che a partire dalla seconda annualità, il suindicato canone di locazione pari a € trentunomiladuecento/00 annui sia senz'altro aggiornato nella misura del 50% delle variazioni accertate dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con riferimento a tali variazioni verificatesi nell'anno precedente e così

successivamente di anno in anno secondo quanto previsto dall'art. 32 della legge 392/78 come sostituito dall'art. 1 comma 9 sexies del D.L. n. 12/85, senza necessità di specifica richiesta da parte del sublocatore che non sia la semplice comunicazione del nuovo canone da corrispondere.

Art. 7) Oltre al canone di locazione il subconduttore pagherà tutte le spese relative ad oneri condominiali ordinari (quali, a titolo di esempio, spese relative al servizio di pulizia, fornitura di acqua e di riscaldamento, con esclusione delle spese straordinarie, amministrazione, assicurazione fabbricato, tasi ed imu), corrispondendo le quote conteggiate dall'amministrazione condominiale direttamente al sublocatore.

L'eventuale mancata o parziale fornitura dei servizi condominiali (riscaldamento condominiale, fornitura di acque e le pulizie condominiali) comporteranno la sospensione del pagamento di tali oneri in danno del Subconduttore; la mancata o parziale fornitura dei sopra indicati servizi condominiali per un periodo di tre mesi porterà alla risoluzione contrattuale ipso jure per inadempimento.

\*\*\*\*\*

Art. 8) La GRF91 S.r.l. si impegna a mantenere il normale buon uso dell'immobile locato secondo le norme di cui all'art. 1587 C.C. e a riconsegnare lo stesso nel medesimo stato di conservazione, manutenzione ed efficienza che aveva al momento in cui fu consegnato, fatto salvo il normale deperimento per vetustà ed uso. Si dà atto che l'appartamento viene consegnato con pareti e soffitti parzialmente sporchi e non ritinteggiati.

\*\*\*\*\*

Art. 9) Sono a carico della \*\*\*\*\* le riparazioni di straordinaria manutenzione e in generale quelle di cui all'art. 23 della legge 392/78. Sono a carico del subconduttore le riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. e quelle conseguenti da danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato. Qualora l'immobile locato avesse bisogno di riparazioni di competenza del sublocatore, il subconduttore sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione al sublocatore stesso, adoperandosi attivamente per ridurre eventuali danni che potessero

provocarsi nel tempo intercorrente tra l'evento da sanare e la riparazione da eseguire e consentendo l'accesso all'immobile da parte del sublocatore o di suoi incaricati sia per l'accertamento e l'effettuazione dei lavori che per altro giustificato motivo. In ogni caso l'intervento del sublocatore non potrà verificarsi oltre le quarantotto ore dalla segnalazione; decorso tale termine di quarantotto ore il subconduttore è autorizzato ad effettuare le opere urgenti a propria cura e a spese del sublocatore.

Art. 10) Il subconduttore è autorizzato ad apportare, a propria cura e spese, quelle modifiche necessarie al miglior godimento dell'immobile sempreché tali modifiche non si concretino in opere permanenti o in contrasto con le vigenti norme in materia urbanistica e siano state preventivamente comunicate per iscritto alla \*\*\*\*\* che si riserva altresì il diritto di chiedere la rimessa in pristino dei luoghi al termine della locazione o a suo insindacabile giudizio di trattenere le migliori senza dover corrispondere alcun indennizzo.

Art. 11) Il subconduttore partecipa all'assemblea dei condomini, con diritto di voto per deliberare sulle spese di riscaldamento; interviene senza diritto di voto nelle modifiche relative agli altri servizi comuni.

Art. 12) Il subconduttore accetta integralmente il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali.

Art. 13) A titolo di deposito cauzionale il subconduttore rilascia al sublocatore deposito cauzionale di € cinquemiladuecento/00 (Euro 5.200/00), pari alla somma dovuta per due mensilità di canone. Tale somma sarà restituita al subconduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Art. 14) Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto il sublocatore, ai sensi dell'Art. 10, I comma, nr. 8 ter del D.p.R. 633/72 espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di esenzione IVA.

Art. 15) Qualunque modifica del presente contratto non potrà essere effettuata che

nte atto scritto.

16) Le spese di registrazione del presente contratto fanno carico in parti uguali.

17) Esclusivo foro competente per le controversie relative al presente contratto sarà il

foro di Roma.

Art. 18) Per venire incontro alle esigenze del subconduttore, il sublocatore concede al subconduttore un abbuono sul canone di € 5.200,00 (cinquemiladuecento/00) da scalare dalle prime due mensilità di affitto (gennaio e febbraio 2015).

Per quanto non previsto si rinvia al codice civile ed alla legislazione speciale.

Roma, 24/01/2015, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it