

**CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE DI IMMOBILE  
AD USO COMMERCIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il giorno 15 del mese di gennaio dell'anno 2018, in Roma, tra le parti:

• [redacted] in persona del legale rapp.te p. t. Signora  
[redacted] C.F.: [redacted] nata il [redacted]  
[redacted] ed ivi residente, con sede in [redacted]  
P. IVA [redacted] iscritta al n° [redacted] del Registro delle  
Imprese di Roma

-parte locatrice

• [redacted], in persona del legale rapp.te p.t. Signora  
[redacted] C.F.: [redacted] nata in data [redacted]  
[redacted] a [redacted] ed ivi residente, con sede in [redacted]  
P.IVA [redacted] iscritta al n° [redacted] del registro delle Imprese di  
Roma

-parte conduttrice

si conviene e si stipula quanto segue:

**PREAMBOLO**

1) la [redacted] esercente ex plurimis attività di panificazione e di vendita di prodotti panificati, ha acquisito il possesso e la detenzione, in virtù di contratto di locazione commerciale perfezionato in data 30 giugno 2017 e registrato il 3 luglio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Uff. TJU, al n° 4564 - Serie 3/T, dell'immobile sito in Roma in Via Epaminonda n° 1, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1081, Part. 204, Sub. 502, Cat. D8 (categoria speciale annoverante le attività commerciali, artigianali e produttive).

La Società [redacted] anch'essa ex plurimis esercente attività di panificazione e di vendita di prodotti panificati, necessita di reperire locali per l'espletamento dell'attività commerciale.

**ART. 1**

La [redacted] concede in sub-locazione ad uso commerciale alla [redacted], che accetta, una porzione dell'immobile sito in Roma in Via Epaminonda n° 1, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1081, Part. 204, Sub. 502, Cat D8, legittimamente detenuto dall'odierna locatrice in virtù di contratto di locazione commerciale perfezionato con la proprietà \*\*\* Rapp.ta dall'Amm.re Unico Sig.ra. \*\*\* in data 30 giugno 2017 e registrato in data 3 luglio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Uff. TJU, al n° 4564 - Serie 3/T.

## ART. 2

In ragione della durata sessennale, decorrente dal 1 luglio 2017, del contratto di locazione dante causa del presente negozio giuridico, il presente contratto di sublocazione avrà durata di anni cinque con decorrenza 15 marzo 2018 e prorogazione automatica di ulteriori cinque anni.

Alla prima scadenza contrattuale la locatrice Società [REDACTED] potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione esclusivamente per i motivi di cui all'Art. 29 della Legge n°392/78 da comunicarsi, almeno dodici mesi prima della suddetta scadenza, mediante lettera raccomandata a.r.

Alle successive scadenze il contratto si intenderà rinnovato per un egual periodo se non disdetto da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata a.r. da inoltrarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

E' espressamente ed inequivocabilmente convenuto tra le parti che il presente contratto di sublocazione commerciale avrà a caducarsi ed rendersi improduttivo di effetti allorchè avrà a risolversi, per qualsivoglia motivo, causa e ragione ed in qualunque tempo, il contratto di locazione commerciale dante causa del presente negozio giuridico.

## ART. 3

Il canone annuo per la locazione dell'immobile è convenuto dalle parti in complessivi Euro 1.000,00 (€ mille/00) oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00 (€ mille/00) oltre IVA ciascuna, da corrispondersi entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente della sublocatrice;

Le parti espressamente convengono e pattuiscono che l'entità del canone convenuto è comprensiva ed esaustiva anche dell'utilizzo, di cui avrà a beneficiare la [REDACTED], degli arredi, dei beni mobili, degli accessori tecnici e dei beni strumentali all'esercizio dell'attività commerciale.

Il canone convenuto sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal mese di stipula del presente contratto, in virtù degli Indici di incremento Istat e nella misura del 75% di detto incremento.

## ART. 4

La Società [REDACTED] si impegna ad eseguire a propria cura e spese, e sotto l'egida e secondo le disposizioni dei competenti Uffici Comunali, eventuali necessitanti lavori di adattamento della porzione di immobile sub-locanda (impianti anti-incendio, rilevazione ed evacuazione fumi, impianto elettrico, impianto ad acqua, sistemazione opere murarie, porte antipanico, estintori, ecc)

## ART 5

La manutenzione ordinaria dell'immobile e gli oneri condominiali

graveranno esclusivamente a carico della parte locatrice. Parimenti, per quanto attiene alle manutenzioni ordinarie e straordinarie degli impianti e delle attrezzature tecniche, le stesse graveranno esclusivamente sulla Società [redacted] di [redacted] che dovrà dotarsi delle opportune coperture assicurative.

#### ART. 6

La Locatrice potrà ispezionare o far ispezionare la porzione immobiliare concessa in locazione, dandone congruo avviso e comunque in modo tale da non intralciare o arrecare danno all'attività del conduttore. La Locatrice è esonerata da ogni responsabilità derivante dall'uso del bene o anche da fatti od omissioni attribuibili a terzi.

È fatto espresso divieto al conduttore di cessione del contratto di subappalto sia a titolo oneroso che gratuito nonché la sublocazione sia totale che parziale.

#### ART. 7

Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi lo occupa. Dichiara altresì che l'immobile sarà destinato esclusivamente ad attività di panificazione e di vendita di prodotti panificati.

#### ART. 8

Fermi restando gli obblighi, i limiti ed i vincoli posti nel contratto di locazione commerciale dante causa del presente contratto di sublocazione, il conduttore si obbliga a non apporre all'immobile locato alcuna modifica senza il consenso scritto del locatore; se non espressamente convenuto tra le parti, ogni miglioria rimarrà a completo beneficio del locatore senza alcun compenso per il conduttore, salvo che la locatrice non preferisca la restituzione dei vani nel primitivo stato.

#### ART. 9

Graveranno sul conduttore [redacted] tutte le spese relative al consumo proprio di acqua, gas e luce per la cui fornitura la conduttrice assume sin da ora l'obbligo di richiedere l'installazione di propri autonomi punti di erogazione e contatori distinti da quelli di pertinenza della locatrice [redacted] la conduttrice [redacted] assume altresì l'obbligo di compiere ed eseguire, a propria cura e spese, tutti gli adempimenti ed i lavori necessari all'allaccio delle predette utenze nonché al conseguimento dei permessi e delle autorizzazioni allo svolgimento della propria attività.

#### ART. 10

L'inosservanza da parte dei contraenti di qualsivoglia clausola contrattuale, così l'inadempimento della conduttrice [redacted] al pagamento di almeno due ratei di canone, produrranno ipso iure la risoluzione del presente contratto.

La locatrice [redacted] è altresì espressamente esonerata dalla conduttrice da qualsivoglia responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti da azioni della locatrice.

**ART. 11**

Sono a carico del conduttore le spese di stipula e gli adempimenti di registrazione del presente contratto, mentre la prescritta imposta di registrazione graverà paritariamente, in misura del 50%, su entrambe le parti.

**ART. 12**

Per qualsiasi controversia sulla interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

**ART. 13**

A quanto non previsto nel presente contratto supplirà la vigente normativa in materia.

**ART. 14**

Si approva espressamente il contenuto del preambolo e delle clausole nn° 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 costituenti il presente contratto  
Letto, approvato e sottoscritto.

In fede

La Locatrice

la Conduttrice

Roma, 15 marzo 2018



28-03-2018 3T 2286  
Verso G 240,00  
il Locatore