

## CONTRATTO DI SUB LOCAZIONE USO NON RESIDENZIALE

LA \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
di seguito denominata "sublocatore", a mezzo del suo legale  
rappresentante sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_  
, concede in sub locazione al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_, parte di seguito denominata "SUB CONDUTTORE",  
che accetta, con il consenso proprietario e locatore \_\_\_\_\_ i con sede in \_\_\_\_\_

P. Iva \_\_\_\_\_, l'unità immobiliare sita in ROMA,  
come di seguito specificato: RM PIAZZA PASSO DEL PORDOI 13 CAP 00135, come di  
seguito specificato

**Locale uso negozio avente accesso dal civico n. 13 di Piazza Passo del Pordoi,  
sviluppantesi su due piani - seminterrato e terreno - collegati da scala interna - ed  
avente una superficie catastale di mq. 53 (cinquantatré) Detta porzione immobiliare  
è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 383, particella 243  
sub 509, z.c. 4 cat. C/1, classe 6, cons mq 43 , sup.cat. mq. 53 rendita Euro 1.836,57  
Piazza Passo del Pordoi n. 13 piani S1-**

LA SUB LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUIZIONI

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal 01 /06/ 2024 al 31/05/ 2030 e s'intenderà rinnovato per altri sei anni con facoltà per il sub conduttore di recedere a partire dal 18<sup>a</sup> mese con preavviso di 30 giorni in deroga alla normativa di legge vigente da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per sei anni, alle medesime condizioni.
2. Il sub locatore detiene l'immobile in forza di contratto di locazione del 4/8/2022 e successiva appendice del 1/2/2024, scritte entrambe registrate all'ufficio del registro di Roma
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso non residenziale del sub conduttore.

4. Il sub conduttore potrà ulteriormente sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, senza ulteriore comunicazione preventiva al proprietario o al sub locatore

Il canone annuo è convenuto, pari ad Euro 1.200,00 (Euro Milleduecento/00), il sub conduttore si obbliga, inoltre, a corrispondere il canone a mezzo bonifico bancario, in n°12 rate eguali mensili anticipate con scadenza il 5 di ogni mese, pari ad € 100,00 (Cento\00)

5. Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del sub conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello anche solo di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto. Il mancato pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il sub conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.

6. Il sub conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario, almeno una volta all'anno concordandone l'accesso, al fine di verificare sia lo stato locativo sia quello di manutenzione. Il sub conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini/acquirenti una volta alla settimana per almeno due ore durante l'ultimo semestre di locazione. Inoltre dovrà consentire l'accesso al locatore e nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

7. Il sub conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, ma abbisogna di opere di completamento che risultano tuttora in corso e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Tutte le riparazioni e manutenzioni di cui all'art.1609 c.c. così come ogni altra riparazione inerente agli impianti ed ai servizi, sono a carico del sub conduttore, non provvedendovi lo stesso il Locatore le farà eseguire a spese del sub conduttore. Il sub conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. E' in ogni caso

vietato al sub conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8. Il sub conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizioni ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del proprietario-locatore e del sub locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del proprietario/locatore, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il sub conduttore s'in d'ora. In caso contrario, il sub conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del proprietario/locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in ripristino, a proprie spese.

9. Il sub conduttore esonera espressamente il proprietario e il sublocatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti indipendenti dalproprietario- locatore e sub locatore medesimo o possano derivargli da caso fortuito o forza maggiore nonché da fatto doloso o colposo si terzi. Parte subLocatrice è altresì esonerata da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi a lei non imputabili.

10. Di comune accordo si stabilisce che a garanzia della perfetta osservazione delle clausole contrattuali, il Sub conduttore si impegna a consegnare al Locatore un deposito di Euro 300,00 (Euro Trecento/00), pari a 3 mensilità del canone. Il deposito cauzionale come sopra costituito, sarà restituito entro trenta giorni dal termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Viene consegnato l'Attestato di Prestazione Energetica. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione, o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione, di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale nel capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

11. Sono interamente a carico del sub conduttore le spese per i servizi e relativi allacci e/o vulture di energia elettrica, telefono, gas, acqua ed eventuali altre utenze, e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani per tutta la durata della locazione.

12. Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il sub conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti acquirenti una volta alla settimana per almeno due ore.

13. Il contratto è soggetto ad imposta di registro

14. Il sub conduttore dichiara di aver preso visione di APE e planimetria, di cui il sublocatore ha fornito copia

15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e dai fini della competenza a giudicare, il sub conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

16. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

17. Il sub conduttore autorizza il sub locatore a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

18. La società proprietaria dell'immobile e locatrice, \_\_\_\_\_ i con sede in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ P. Iva \_\_\_\_\_ sottoscrive la presente per  
autorizzare la sub locazione dalla \_\_\_\_\_ ad \_\_\_\_\_, approvando  
tutte le clausole contenute nel presente contratto

19. il locatore \_\_\_\_\_ ed il sub locatore \_\_\_\_\_ si riservano  
la facoltà di utilizzare una stanza uso ufficio dell'immobile locato

20. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto in \_\_\_\_\_ il 22.05 2024.

~~Il sub LOCATORE~~

il sub CONDUTTORE

Il Proprietario

Per l'accettazione di quanto sopra ed espressamente degli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-  
10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

~~Il sub LOCATORE~~

il sub CONDUTTORE

Il proprietario