

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE RELATIVO AD

IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

T R A

lo **Studio Legale Associato Lorenzo Anelli - Nicola Marccone**, avente sede a Roma in Piazza dell'Orologio N° 7, c.a.p. 00186, partita IVA e codice fiscale **04683241006**

- sublocatore -

E

la **Fondazione Scuola Superiore dell'Avvocatura. Centro europeo di studi ed iniziative per la formazione professionale forense (Fondazione del Consiglio Nazionale Forense)**, in persona del legale rappresentante Prof. Avv. Salvatore Sica, con sede in Roma, via del Governo Vecchio n. 3 c.a.p. 00186, C.F. **97433740582**

- subconduttore -

Premesso che

- A)** - Il Sig. **Filippo BENNICELLI**, nato a Genova in data 09 settembre 1939, residente a Genova in viale Francesco Causa NN° 2//3, codice di avviamento postale 16145, codice fiscale BNN FPP 39P09 D969R, è proprietario della unità immobiliare sita a Roma in **piazza dell'Orologio N° 7, scala A, piano 2°, interno 4**, composta da

9

per
HP

N° 18 vani ed adibita ad uso ufficio, avente una superficie di circa 431 metri quadrati (al netto delle mura), dotata di riscaldamento e condizionamento autonomo.

- B) -** Con contratto di locazione datato 25 febbraio 2020, **con decorrenza 1° marzo 2020**, l'immobile descritto al punto antecedente è stato concesso in locazione allo **Studio Legale Associato Anelli-Marcone**, conferendo a quest'ultimo facoltà di sublocarlo parzialmente.

Con la presente scrittura, redatta in tre originali, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) -** lo Studio Legale Associato Anelli-Marcone, in seguito indicato come parte sublocatrice, concede in sublocazione alla Fondazione Scuola Superiore dell'Avvocatura, in seguito indicata come parte subconduttrice, la quale accetta, parte dell'immobile dallo stesso condotto in locazione in epigrafe descritto ed, in dettaglio: tre stanze ed una cameretta con affaccio esterno su via dei Filippini, una stanza di ingresso e due stanze con affaccio sul cortile interno del Palazzo, oltre al corridoio e servizio, per una superficie totale di circa mq. 194 (al netto delle mura).

2) - La sublocazione avrà la durata di sei anni, a decorrere dal giorno 1° marzo 2020 sino al 28 febbraio 2026 e si rinnoverà per un sessennio qualora non venga a cessare il rapporto locatizio tra Filippo Bennicelli e lo Studio Associato Anelli-Marcone.

3) Il canone di sublocazione dell'immobile viene fissato in € 45.732,00 (euro quarantacinquemilasettecentotrentadue/00) annui, pari ad un mensile di € 3.811,00 (euro tremilaottocentoundici/00), a cui dovranno aggiungersi gli oneri condominiali e di consumo dell'elettricità, che verranno versati dal Subconduttore nella misura del 45% dei corrispondenti oneri imputati all'intera unità immobiliare (percentuale equivalente al rapporto matematico della superficie sublocata rispetto all'intera unità immobiliare). Le parti si danno atto che il consumo dell'elettricità viene rilevato periodicamente in base alle bollette della Società fornitrice e che gli oneri condominiali attualmente ammontano ad € 420,00 mensili, talchè il 45% per cento a carico del Subconduttore ammonta ad € 189,00 (euro centotantanove/00) mensili.

Il canone mensile sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT in modo auto-

matico e senza bisogno di richiesta scritta. L'aggiornamento sarà dovuto dalle date previste anche se richiesto dopo le scadenze.

4) - La parte subconduttrice, che già occupa l'immobile giusta precedente contratto di sublocazione, avendo ispezionato la parte dell'immobile oggetto della presente sublocazione, asserisce di averla trovata in buono stato di conservazione e si impegna a riconsegnarla nel medesimo stato e a non eseguire alcuna trasformazione, lavoro o miglioria di qualsivoglia natura all'interno senza il preventivo assenso scritto della parte sublocatrice che necessita, a sua volta, dell'assenso di Filippo Bennicelli; si conviene che la parte subconduttrice non possa richiedere risarcimenti per eventuali opere eseguite qualora la parte sublocatrice, oltre ad averle autorizzate, non si sia impegnata a rifondere, totalmente o parzialmente, i costi delle opere stesse.

5) - La parte subconduttrice esonera il sublocatore da qualunque responsabilità per danni indiretti o diretti che possano derivare da fatto od omissione di terzi nella parte di immobile affidata alla sua custodia.

6) - La parte subconduttrice, qualora la parte di

immobile dalla stessa utilizzato avrà subito danneggiamenti, al momento della riconsegna si impegna a versare le somme necessarie per eseguire riparazioni e restauri. A garanzia di quanto sopra, la parte subconduttrice ha già versato alla parte sublocatrice la somma di **€. 10.400,00** (diecimilaquattrocento) quale deposito cauzionale infruttifero in relazione al precedente contratto di sublocazione. Le parti convengono di mantenere ferma tale garanzia anche per il presente contratto.

Tale deposito, non imputabile in conto canoni, sarà restituito al termine della sublocazione previa verifica dello stato dell'immobile.

7) - Per qualsivoglia comunicazione inerente la presente scrittura, le parti eleggono domicilio presso l'appartamento oggetto della scrittura medesima.

8) - Il Subconduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso a mezzo raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

9) - Qualunque modifica al presente atto deve venire dimostrata per iscritto.

10) - Le spese di registrazione di questa scrittura sono a carico di entrambi i contraenti nella misura

del 50% cadauno, come previsto dalla vigente legislazione in materia. Lo Studio Associato Anelli-Marcone provvederà materialmente ad eseguire la registrazione stessa anticipandone i costi ed otterrà dal subconduttore la restituzione del 50% della somma versata.

Roma, 28 febbraio 2020.

Studio Legale Associato

Fondazione Scuola

Anelli-Marcone

Superiore dell'Avvocatura

Avv. Lorenzo Anelli

Il legale rappresentante

Avv. Nicola Marcone

Prof. Avv. Salvatore Sica

