

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

la societa' IMMOBILIARE SANT'ANGELO SPA con sede in MILANO (MI), PIAZZA SANT'ANGELO 1, codice fiscale 03466880154, in persona dell'Amministratore Unico dott. Sergio Bonetti, di seguito denominata parte locatrice

E:

la societa' HACKING TEAM SRL con sede in MILANO (MI), VIA SAN PIETRO ALL'ORTO 26, codice fiscale 03924730967, in persona dell'Amministratore Unico Valeriano Bedeschi, di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in MILANO (MI), VIA MOSCOVA n. 13, piano 1, composto di n.9 vani utili e di n.1 accessori, con estremi catastali identificati da FOGLIO 350 N. 59 SUB 751, categoria A/2, da adibirsi ad esclusivo uso ufficio
2. La locazione avra' durata dal 01/04/2004 al 31/03/2010 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice puo' esercitare la facolta' di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.
3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 28000,00 annuali. (ventottomila/00). A decorrere dal 1 marzo 2004 il conduttore e' tenuto al rimborso di tutte le spese per i servizi accessori di competenza in base al consuntivo annuale. Il tutto da pagarsi al domicilio del locatore in n. 4 rate trimestrali anticipate alle scadenze consuetudinarie.
4. Il servizio di riscaldamento che l'inquilino e' tenuto ad accettare nei modi e

*[Handwritten signature and initials]*

termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avra' di regola la durata di 150 giorni.

5. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o del riscaldamento o della quota per gli accessori, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. Si conviene l'essenzialita' del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.

6. Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'Euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Quanto sopra ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Legge 392/78, modificato dalla Legge 118/85.

7. Il locatore si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali ed, eventualmente, di sopprimere il servizio portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

8. E' fatto espresso divieto di sub-locare o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

9. L'inquilino dichiara di aver trovato i locali affittatigli in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c., e cosi' tutti gli impianti.

10. Fermo e confermato quanto stabilito dall'art. 9 che precede, si danno atto le parti che l'unita' immobiliare oggetto del presente contratto e' affittata nello stato attuale di fatto in cui si trova, ben noto alla parte conduttrice la quale assume a suo carico ogni e qualsivoglia opera di sistemazione ed adeguamento degli

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'A. M.' followed by a large, stylized 'B' or '3'.

impianti, sistemazioni interne, verniciature, imbiancature, pavimentazioni e piastrellature, senza rivalsa alcuna nei confronti della parte locatrice medesima con rinuncia altresì alle indennità di cui ai disposti degli artt. 1578, 1592 e 1593 codice civile.

11. L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino.

12. Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico dell'inquilino.

13. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

14. In caso di rifabbrica, anche parziale, o rettifilo dello stabile, si riterrà risolta la locazione, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c.c., e col semplice preavviso di sei mesi dalla data di comunicazione.

15. Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

16. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'I. Am...' followed by a large, stylized flourish.

conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo capoverso dell'art. 1578 c.c.

17. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati.

18. Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e soprattasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.

19. L'inquilino dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel Regolamento per gli Inquilini vigente depositato presso l'ASSOCIAZIONE MILANESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA con sede in Milano. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

20. Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, o per raccomandata che dovrà pervenire all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione, il contratto ancorché a termine si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone.

21. Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore a mezzo raccomandata A/R fatta pervenire almeno sei mesi prima. Per i primi due anni di locazione il recesso è consentito solo per gravi motivi: durante tale periodo, in caso di assenza di gravi motivi o giusta causa, il recesso del

Handwritten signature and initials, possibly 'P. A.' and 'V.B.', with a large checkmark-like flourish.

conduttore sara' consentito con il preavviso di dodici mesi.

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 01/04/2004

La parte locatrice P. Romuè

La parte conduttrice [Signature]

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21, dichiarano espressamente di approvarle.

La parte locatrice P. Romuè

La parte conduttrice [Signature]