

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO
DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL' IVA**

TRA:

la societa' IMMOBILIARE SANT'ANGELO S.P.A. con sede in MILANO (MI), PIAZZA SANT'ANGELO 1, codice fiscale 03466880154, iscrizioni Registro Imprese 03466880154, in persona del suo Procuratore e Legale Rappresentante sig.ra Lorenza Pellegatta c.f. PLL LNZ 56P48 F205M nata a Milano (MI) il 08/09/1956, di seguito denominata Locatrice.

E:

la societa' HT S.R.L. con sede in MILANO (MI), VIA MOSCOVA 13, codice fiscale 03924730967, n. iscrizione REA 1712545, partita IVA e iscrizione CCIAA di Milano n. 03924730967, in persona dell' Amministratore delegato Bedeschi Valeriano, nato a Milano il 20/03/1972, CF: BDSVRN72C20F205D, di seguito denominata parte Conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in MILANO (MI), VIA DELLA MOSCOVA n. 13, piano 5 con estremi catastali identificati da foglio 350, subalterno 773, particella numeratore 59, , categoria A10, rendita catastale Euro 5115,51

MILANO (MI), VIA DELLA MOSCOVA n. 13, piano 1 con estremi catastali identificati da foglio 350, subalterno 772, particella numeratore 59, , categoria A10, rendita catastale Euro 6577,08

Ai piani quinto e primo, da adibirsi ad esclusivo uso UFFICIO.

Il contratto avra' durata dal 01/01/2012 al 31/12/2017

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 54000,00 annuali.

pag. 1 di 8

IMM. SANT'ANGELO S.p.A.
Un Procuratore



B

1. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata del presente contratto viene fissato, d'accordo tra le parti, in anni 6 (sei) e precisamente dal 01.01.2012 al 31.12.2017 e sara' rinnovato tacitamente di altri 6 (sei) anni, salvo disdetta da recapitarsi dalla parte Conduttrice alla Locatrice a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. La Locatrice, rinuncia alla propria facolta' di cui all'art.29 della Legge 27/7/78 n.392 di disdetta rispetto alla prima scadenza del 31.12.2017. La Locatrice si impegna a consegnare l' unita' immobiliare libera da persone e cose entro il 01 gennaio 2012.

2. CORRISPETTIVO. Il corrispettivo annuo di locazione e' stabilito come segue: Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) per il canone di locazione, oltre Euro 7.600,00 (settemilaseicento/00) per il rimborso spese e servizi e riscaldamento, salvo conguaglio, acconto che, dopo il primo anno, viene determinato in base al consuntivo dell'anno precedente, pagabili sia il canone che il rimborso oneri accessori, in quattro rate trimestrali anticipate. Le quote di oneri accessori verranno calcolati in ragione di mq 264,38 su 3.285,52 totali per le spese generali, del coefficiente 0,083414 su 0,999999 totali per le quote ascensore e mc 879 su 10.991,00 totali per le spese di riscaldamento. Gli importi di cui sopra (canoni e oneri accessori) sono pagabili tassativamente presso istituto bancario, alle scadenze del 01.01 / 01.04 / 01.07 / 01.10 di ogni anno, usufruendo delle fatture che, allo scopo, saranno inviate dalla Locatrice.

3. Il servizio di riscaldamento, che la parte Conduttrice e' tenuta ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini Locali, avra' di regola la durata di 180 giorni.

4. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone o del riscaldamento o della quota di oneri accessori, decorsi venti giorni dalle convenute

pag. 2 di 8

IMM. SANT'ANGELO S.p.A.
Un Procuratore
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

scadenze, previa comunicazione scritta con cui la Locatrice inviterà il Conduttore all' adempimento, determina la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

5. A partire dal secondo anno di locazione (01.01.2013), il canone annuo di Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) sarà automaticamente aggiornato, ex art. 32 legge n. 392/78, con riferimento alle variazioni dell'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente e così successivamente di anno in anno. Le variazioni in aumento del canone saranno pari al 75% (settantacinque per cento) di quello del suddetto indice ISTAT, senza alcun obbligo per la Locatrice di preventiva comunicazione. Sempre e comunque fatte salve eventuali variazioni di legge in senso più favorevole alla Locatrice.

6. Si danno atto le parti che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto è 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 impianti, sistemazioni interne, verniciature, imbiancature, pavimentazioni e piastrellature, senza rivalsa alcuna nei confronti della parte Locatrice medesima con rinuncia altresì alle riduzioni, risarcimenti e indennità di cui ai disposti degli artt. 1578, 1592 e 1593 del codice civile.

7. La Locatrice di 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 di portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

8. L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica, ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese

pag. 3 di 8

IMM. SANT'ANGELO S.p.A.
Un Procuratore



della parte Condottrice, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dalla parte Condottrice resteranno a favore della Locatrice al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati.

9. Oltre alle riparazioni di piccola manutenzione ex art. 1609 c.c. sono a carico della parte Condottrice anche le riparazioni necessarie e le spese di conservazione tutte, anche relative agli impianti, di ordinaria manutenzione. La Locatrice si obbliga a porre in essere tempestivamente tutte le opere di straordinaria manutenzione.

10. La parte Condottrice esonera la Locatrice da ogni responsabilita' per qualsiasi danno che potesse provenirle da fatto di terzi e segnatamente per furti.

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

12. Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui la Locatrice intendesse vendere lo stabile o l'unita' immobiliare locata, la parte Condottrice dovra' lasciare visitare i locali agli aspiranti dalle ore 14 alle ore 16 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, non festivi, sotto pena del risarcimento dei danni, secondo modalita' e termini da concordare con la parte Condottrice.

13. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilita' o inidoneita' all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, la Locatrice per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovra' solo restituire la parte della pigione anticipata, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2 capov. dell'art. 1578 c.c..

14. E' fatto espresso divieto di sub locare o comodare, in tutto od in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del

pag. 4 di 8

IMM. SANT'ANGELO S.p.A
Un Procuratore



contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte Conduttrice dichiara di essere domiciliata nei locali a lei affittati.

16. Salvo il disposto di cui all'art. 8 della legge 392/78, le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse, soprattasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico della parte Conduttrice.

17. La parte Locatrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 comma 1 n. 8 D.P.R. 633/72, dichiara di esercitare l'opzione per il regime di imponibilità I.V.A. dei canoni di locazione.

18. La parte Conduttrice dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento per gli Inquilini" depositato presso l'Associazione Milanese della Proprietà Edilizia con sede in Milano e registrato a Milano l'01/08/1973 al n. A/1 71980 del quale ha ritirato copia. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte alla parte Conduttrice mediante raccomandata, determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese della parte Conduttrice, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

19. Ai sensi del D.lgs. 196/2003 del Codice della privacy, la parte Conduttrice presta il proprio consenso al trattamento dei suoi dati personali, sensibili e non, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

20. E' assolutamente vietato parcheggiare gli autoveicoli, motocicli, bici, ecc. nei corridoi dei box, nel cortile, e comunque in tutte le parti comuni.

21. E' assolutamente vietato installare qualsiasi tipo di apparecchio (condizionatori, antenne, ecc.) sulla facciata dello stabile.

pag. 5 di 8

IMM. SANT'ANGELO S.p.A.
Il Procuratore



22. La tassa rifiuti verra' corrisposta dalla parte Conduttrice direttamente al Comune di Milano. Per l'effetto la parte Conduttrice provvedera' alle necessarie variazioni e denunce.

23. La parte Conduttrice dichiara che l'attivita' che verra' svolta nell'unita' immobiliare oggetto del presente contratto rientra tra quelle disciplinate dall'art. 35 Legge 27/7/78 n. 392 e, pertanto, non gli da' diritto al percepimento dell'indennita' di cui all'art. 34 legge citata.

24. Ai sensi della Legge 16 gennaio 2003 n. 3 art. 51 e successive modificazioni e integrazioni e' vietato fumare all'interno degli ascensori, sui pinerottoli, sulle scale e nell'androne, nonche' in tutte le parti comuni dello stabile.

25. In base alla vigente normativa della Regione Lombardia, viene consegnata alla parte Conduttrice, copia della certificazione energetica dello stabile.

26. La parte locatrice dichiara che tutto quanto eventualmente lasciato nelle unita' immobiliari oggetto della locazione, dai precedenti conduttori mobili, scaldabagni, ecc.. non sono di proprieta' dell'Immobiliare Sant'Angelo e non rientrano tra i beni qui concessi in locazione. Qualora la parte Conduttrice intendesse usufruire di detti beni lo fara' a sua completa cura ed onere, non assumendo la Locatrice alcuna responsabilita' al riguardo anche per manutenzioni, sostituzioni, asporti o altro.

27. Viene concessa alla parte Conduttrice la facolta' di recedere in qualsiasi momento per qualsiasi ragione o causa dal presente contratto decorsi 2 anni dall'inizio della locazione, con un preavviso di 6 mesi da comunicarsi alla Locatrice a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da spedire non prima del 01/01/2014.

28. Firmera' il presente contratto la Signora Lorenza Pellegatta in qualita' di un Procuratore dell'Immobiliare Sant'Angelo S.p.A., in estratto verbale assemblea ordinaria azionisti del 05/02/2009, n. 32.111 di rep. Notaio Consolandi.

pag. 6 di 8

IMM. SANT'ANGELO S.p.A.
Un Procuratore

B

29. In base alla normativa vigente, si fa' presente che avendo effettuato il cambio di destinazione senza opere murarie, non sara' possibile eseguire nessun lavoro di manutenzione straordinaria abbattimento muri, diverse distribuzione degli spazi, ecc. per 10 (dieci) anni.

30. Per tutto quanto qui non previsto le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge in vigore.

Milano, 28/12/2011

La parte Locatrice **IMM. SANT'ANGELO S.p.A.**
Un Procuratore

La parte Conduttrice



A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura del presente contratto di cui ai punti: 1 durata locazione; 2 corrispettivo, oneri accessori e riscaldamento, loro quote; 3 modalita' servizio di riscaldamento; 4 risoluzione contratto ex art. 1456 c.c. per ritardato pagamento; 5 rivalutazione canone; 6 rinuncia a riduzioni, risarcimenti e indennita' ex artt. 1578, 1592 e 1593 c.c.; 8 risoluzione contratto art. 1456 c.c. per modifiche non autorizzate, disciplina miglioramenti ed addizioni; 9 riparazioni a carico della Conduttrice; 10 esonero responsabilita' per Locatrice; 11 risoluzione locazione senza indennizzo in caso di rifabbrica o rettifilo dello stabile; 12 visita ai locali; 13 inabitabilita' dei locali e risoluzione del contratto, esclusione compensi e danni; 14 divieto di sublocazione o comodato, risoluzione contratto; 15 elezione di domicilio; 16 spese a carico della Conduttrice; 18 regolamento per gli inquilini, sua infrazione e risoluzione contratto; 20 divieto parcheggio; 21 divieto occupazione facciata; 23 non debenza indennita' art. 34 Legge 392/78; dichiarano

espressamente di approvarle.

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 28/12/2011

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

IMM. SANT'ANGELO S.p.A.
Un Procuratore

