

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 nato a Milano il 7.11.1932 ed ivi residente in Piazza Sant'Angelo 1 - c.f. BNT SRG 32S07F205Q, di seguito denominata parte locatrice

E:

la societa' HT SRL con sede in MILANO (MI), VIA FREGUGLIA 2, codice fiscale 03924730967, in persona del legale rappresentante David Vincenzetti nato a Macerata il 4.12.1967 e residente a Peschiera Borromeo (MI) in via Ottava Strada n. 39 - c.f. VNC DVD 67T04 E 783V, 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 RIALZ., con estremi catastali identificati da FOGLIO 350, N. 59, SUB 734 E 749, categoria A/3, rendita catastale Euro 2073,57, da adibirsi ad esclusivo uso ufficio. La locazione ha ad oggetto l'unita' immobiliare sopra descritta di mq. 170,39.
2. La locazione avra' durata dal 01/10/2007 al 30/09/2013 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 32000,00 annuali. (trentaduemila/00).
Il conduttore e' altresì tenuto al rimborso di tutte le spese per i servizi

I. Poni
[Signature]

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. La locazione e' sottoposta a condizione sospensiva costituita dalla consegna entro il 20 ottobre 2007 da parte del conduttore di fidejussione bancaria o assicurativa per l'importo di Euro 18.700,00 (diciottomilasettecento/00) rilasciata da primari istituti, a prima richiesta assoluta, inaudita altera parte, a garanzia delle prestazioni contrattuali. L'immissione nel possesso sara' contestuale al rilascio di detta garanzia, restando fin d'ora inteso che in mancanza di quanto sopra e allo scadere del termine ogni reciproco impegno cessera' di avere efficacia.

A specifica richiesta del conduttore il locatore concede l'accesso all'unita' locata a titolo precario e al solo scopo di consentirgli sopralluoghi e rilievi.

5. Il servizio di riscaldamento che l'inquilino e' tenuto ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avra' di regola la durata di 150 giorni.

6. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o del riscaldamento o della quota degli 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.

7. Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere d'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

F. P. M.



Legge 118/85.

8. 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.

9. 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.

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

11. Fermo e confermato quanto stabilito dall'art. 10 che precede, si danno atto le parti che l'unità 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 impianti e sistemazioni interne, 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.

12. 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.

13. Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

impianti tutti, sono a carico dell'inquilino.

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

15. In caso di 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 della comunicazione.

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

17. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilita' o inidoneita' all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovra' solo restituire la parte di canone 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.

18. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, la parte conduttrice dichiara di essere domiciliata nei locali affittati.

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

20. L'inquilino dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel vigente Regolamento per gli Inquilini depositato presso l'ASSOCIAZIONE MILANESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA con sede in Milano.

P. P. M. -
AW

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.

21. 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 ancorche' a termine si intendera' rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 7 relativamente alla consistenza del canone.

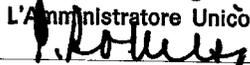
22. Ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 30.6.2003 n. 196 le parti danno espresso consenso al trattamento e alla comunicazione a terzi dei propri dati personali.

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 01/10/2007

Immobiliare Sant'Angelo S.p.A.
L'Amministratore Unico

La parte locatrice



La parte conduttrice

