**Alla c.a. Immobiliare S. Angelo – Sig.ra Pellegatta**

Gentile Sig.ra Pellegatta,

come da accordi telefonici le inoltro una nostra proposta formale su come procedere alla stipula di un contratto unico per i tre immobili subordinato all’ottenimento delle opportune modifiche di destinazione d’uso. Resto inoltre in attesa di avere conferma da lei in merito all’appartamento ex- FORATTI sito al piano 5° - Le comunico comunque che è corretto quanto da Lei affermato, lo stato di fatto coincide con la pianta che ci avete fornito.

In attesa di un suo riscontro, porgo cordiali saluti

Giancarlo Russo

Milano, 13 Ottobre 2011

**Alla c.a. Immobiliare S. Angelo – Sig.ra Pellegatta**

**Oggetto: Nuovo Contratto di Locazione**

Premesso che:

1. La nostra Società attualmente conduce in locazione due unità immobiliari di Vostra proprietà situate in Via Moscova 13 e precisamente
	* l’unità Immobiliare sita al piano 1° - scala A, giusta contratto di locazione ad uso diverso da abitazione sottoscritto in data 01/04/2004 con decorrenza dal 01/04/2004 ed avente prossima scadenza in data 31/03/2011
	* l’unità Immobiliare sita al piano rialzato scala A, giusta contratto di locazione ad uso diverso da abitazione sottoscritto in data 01/10/2007 con decorrenza dal 01/10/2007 ed avente prossima scadenza in data 30/09/2013;
2. Per entrambe le unità immobiliari di cui sopra è stato pattuito che esse venissero destinate dal conduttore ad uso ufficio;
3. La nostra Società ha manifestato interesse alla locazione di un’ulteriore unità immobiliare sita al piano 5° scala A, anch’essa da destinare ad uso ufficio;
4. in considerazione dell’utilizzo che la nostra società intende fare delle suddette unità immobiliari, è necessario che tutte le unità immobiliari condotte in locazione abbiano destinazione d’uso ufficio e ciò conformemente alle leggi e regolamenti applicabili;
5. inoltre, in ragione dell’utilizzo unitario che la nostra società intende effettuare di tali unità immobiliari nell’ambito della propria attività di impresa, la nostra società è interessata a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto tutte le unità immobiliari sopra descritte in modo che la locazione di tutte tali unità sia unitariamente considerata e pattuita alle stesse condizioni e termini e sottoposte alla medesima durata

Tutto ciò premesso, in considerazione delle finalità di cui sopra Vi proponiamo:

1. Di risolvere consensualmente i contratti di locazione attualmente in corso subordinatamente contestualmente alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione - avente ad oggetto tutte e tre le unità immobiliari di cui in premesse - alle seguenti condizioni e termini:
* Durata: dal 01/11/2011 al 31/10/2017
* Canone e Spese accessorie: pari a quanto attualmente pagato per gli immobili in locazione, a cui vanno ad aggiungersi € 23.000,00 (ventitremila/00) quale canone aggiuntivo per l’immobile sito al piano 5° + € 3.000,00 (tremila/00) per spese accessorie
* Diritto di recesso a favore della nostra società per qualsivoglia ragione o causa con sei mesi di preavviso
* Dichiarazione e garanzia da parte della vostra società che le unità locate siano conformi alla normativa applicabile per l’uso che intende farne il conduttore così come pattuito.

(di seguito: il “**Nuovo Contratto di Locazione**”)

1. Contestualmente alla risoluzione consensuale delle locazioni attualmente vigenti ed alla sottoscrizione del Nuovo Contratto di Locazione, la Vostra Società restituirà alla nostra società le garanzia bancaria attualmente a sue mani e la nostra società vi consegnerà nuova garanzia bancaria corrispondente a quanto previsto per il “Nuovo Contratto di Locazione” avente durata pari al contratto stesso;
2. Il Nuovo Contratto di Locazione sarà sottoscritto entro il 30 novembre 2011 subordinatamente a e previo ottenimento, a cura e spese della Vostra Società, del cambio di destinazione d’uso di tutte le unità immobiliari di cui in premesse, da uso abitazione ad uso ufficio.

A tale riguardo la Vostra Società si impegna a presentare la relativa richiesta entro e non oltre il prossimo 30 ottobre 2011 e a fornire evidenza documentale di tale mutamento d’uso non appena ottenuta e comunque entro il suddetto termine di 20 giorni dalla data odierna.

Qualora la Vostra Società non ottenga il suddetto cambio di destinazione d’uso, (i) l’impegno della nostra società alla sottoscrizione del Nuovo Contratto di Locazione verrà meno, essendo tale condizione pattuita nel nostro interesse, ed altresì (ii) salvi gli ulteriori rimedi e diritti di legge e di contratto a favore e tutela della nostra società (ivi incluso il risarcimento di tutti i danni subiti), è sin d’ora irrevocabilmente concesso alla nostra società il diritto di recedere dai contratti di locazione attualmente vigenti di cui in premessa sub A), con effetto immediato e ciò anche in deroga alle condizioni e termini previsti in detti contratti..

Qualora quanto sopra descritto corrisponda a quanto tra noi sino ad ora pattuito Vi preghiamo di restituirci la presente, debitamente sottoscritta per accettazione, entro il 20 ottobre 2011.

Distinti saluti,

HT S.r.l.

Immobiliare S. Angelo

 Per accettazione