

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

La Sig.ra Bonicelli Eleonora, nata a Napoli il 19/06/1934 (C.F.: BNC LNR 34H59 F839M), residente in Roma, Via Donatello n. 15

- locatrice -

### CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla Armamenti e Aerospazio S.p.A. a Unico Socio in liquidazione, in persona del liquidatore Avv. Prof. Diego Corapi, (C.F. e Part. IVA 04808461000), con sede in Roma, Via XXIV Maggio nn. 43/45

- conduttrice -

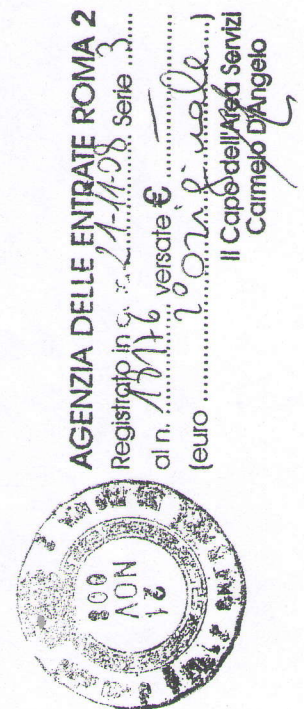
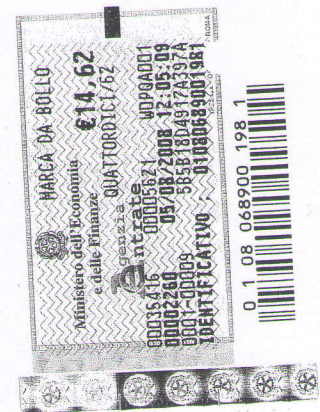
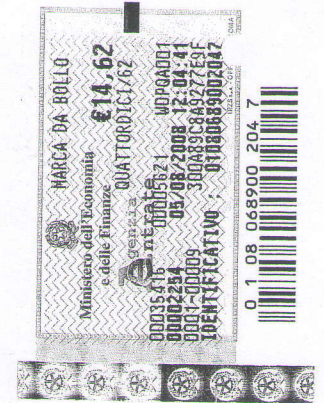
l'immobile di cat. catastale A 10, sito in Roma, Via Donatello n. 15, int. A, ai seguenti patti e condizioni:

1 - L'immobile viene concesso in locazione al solo esclusivo uso di ufficio, con espresso divieto di mutamento, anche parziale, della destinazione contrattuale. E' fatto inoltre espresso divieto alla Conduttrice di sublocare, anche parzialmente, o di concedere a titolo gratuito il suddetto immobile, nonché di cedere il presente contratto.

La Conduttrice dichiara che l'attività svolta nei locali affittati non comporta contatti diretti con il pubblico.

2 - La durata della locazione è fissata in 6 (sei) anni, con decorrenza dall'1/11/2008 e si rinnoverà tacitamente per ulteriori 6 (sei) anni;

3 - Il corrispettivo annuo della locazione viene convenuto in € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00), da corrispondere in rate mensili anticipate di € 1.200,00 (milleduecento/00) ciascuna entro e non oltre i primi cinque giorni di ciascun mese, a decorrere dal mese di gennaio 2009, per compensare le spese di ripulitura che andrà a sostenere la Conduttrice;



I canoni mensili dovranno essere pagati in contanti od a mezzo bonifico bancario, in favore della Sig.ra Bonicelli Eleonora;

4 – Dall'inizio del secondo anno di locazione e ciascun successivo anno, il suddetto canone dovrà essere automaticamente aggiornato in base all'indice ISTAT per famiglie di operai ed impiegati maturato rispetto all'anno precedente, nella percentuale massima consentita dalla legge.

5 – Viene espressamente convenuto che la Condottrice non potrà promuovere azioni né opporre eccezioni se non sia in regola con il pagamento dei canoni.

6 – La Condottrice dovrà essere in regola con tutti i permessi e le autorizzazioni richieste dalla normativa in vigore per l'utilizzazione dell'immobile locato, secondo la destinazione contrattuale, esonerando la Locatrice da ogni responsabilità al riguardo.

7 – La Condottrice dichiara di aver visitato l'immobile, del quale attesta le buone condizioni locative, riconoscendo che non sono riscontrabili vizi che ne possano diminuire l'idoneità all'uso pattuito. La Condottrice dichiara altresì di aver verificato la funzionalità degli impianti, di cui al D.M. n. 37/08, che accetta nello stato in cui si trovano, obbligandosi ad apportare eventuali modifiche per mantenerli in sicurezza, con espressa rinuncia alla garanzia di conformità.

8– La Condottrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, addizione o miglioria all'immobile locato, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice. In ogni caso, al termine della locazione, i miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, rimarranno a beneficio della Locatrice senza alcun compenso per La Condottrice, salvo che la

Locatrice preferisca chiedere la riduzione in pristino a totale spesa della Condottrice.

9 – La Condottrice è costituita custode della cosa locata ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero pervenirgli dal fatto doloso o colposo di altri conduttori o condomini, del portiere o di terzi in genere.

10 – Sono a carico della Condottrice le spese di manutenzione ordinaria, nonché le spese di tutte le utenze e servizi di cui sarà dotato il bene locato nonché la spesa del servizio di nettezza urbana. Gli oneri condominiali, ordinari e straordinari, incluso il riscaldamento, restano a carico della Locatrice.

11 – La Condottrice si obbliga ad usare il bene locato, gli accessori interni ed esterni e gli impianti di cui è dotato, con la massima diligenza, provvedendo a proprie cure e spese a tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione. Qualora si rendessero necessari l'adeguamento o la sostituzione o il ripristino di rivestimenti murari, degli impianti e dei servizi di cui è dotato l'immobile, per deperimento conseguente all'uso o ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie per l'esercizio dell'attività, ogni relativo onere e spesa rimarranno a carico della Condottrice, senza diritto a rivalsa.

12 – La Condottrice è responsabile direttamente nei confronti della Locatrice e di eventuali terzi, per danni o molestie arrecati per fatto proprio, di dipendenti, fornitori e frequentatori del bene locato.

13 – Nel corso della locazione la Locatrice potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato da propri incaricati, nelle ore di apertura

dell'ufficio.

14 - Alla data di cessazione del contratto La Conduttrice dovrà riconsegnare i locali in buono stato locativo; in difetto, la Locatrice potrà ritenere il deposito cauzionale a titolo di penale, salvo il maggior danno.

In caso di mancata puntuale riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto, La Conduttrice dovrà continuare a corrispondere mensilmente alla Locatrice il corrispettivo convenuto, con i relativi aggiornamenti e, a titolo di maggior danno, ex art. 1591 cod. civ., dovrà altresì corrispondere mensilmente una somma pari al 50% dell'ultimo canone dovuto, sino all'effettivo rilascio.

15 - A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la Conduttrice dovrà costituire un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone pattuito, che produrrà interessi legali da liquidare a fine rapporto.

16 - L'inadempimento dal parte della Conduttrice agli obblighi stabiliti negli artt. 1, 3 e 8 del presente contratto, con le modalità ed i termini ivi pattuiti, sarà considerato grave, avuto riguardo all'interesse della Locatrice e produrrà la risoluzione di diritto del contratto in forza della presente clausola risolutiva espressa, ex art. 1456 c.c.

17 - Le spese di bolli e di quietanza sono a carico della Conduttrice, mentre le spese di registrazione del contratto saranno a carico di entrambe le parti al 50% ciascuna, con onere di effettuare la registrazione ed i successivi rinnovi a carico della Conduttrice, alla quale sarà rimborsata dalla Locatrice il 50% della spesa.

18 - A tutti gli effetti del presente contratto la Conduttrice dichiara di essere domiciliata nei locali a lei consegnati.

19 - Per effetto della L. 196/03, le parti autorizzano reciprocamente l'utilizzo dei dati personali, per le incombenze relative al presente contratto, nei limiti previsti dalla normativa stessa.

Roma, li 07/11/2008

LA LOCATRICE

*Elm Boricelli*

LA CONDUTTRICE

*M. M.*

Agli effetti degli artt. 1341-1342 c.c. le parti dichiarano di aver preso visione degli artt. 7) (esonero di responsabilità per vizi e conformità degli impianti); 9) (esonero di responsabilità per danni); 11) (spese di adeguamento, sostituzione o ripristino di rivestimenti, impianti e servizi); 14) (penale per restituzione non conforme del bene e danno ex art. 1591 cod. civ.); 16) (clausola risolutiva espressa) e li approvano specificamente e incondizionatamente.

Roma, li 07/11/2008

LA LOCATRICE

*Elm Boricelli*

LA CONDUTTRICE

*M. M.*