

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

REGISTRATO IL
07.02.2020
N° 03.2020
P.207.11
20020738275831018
SERIE 3T
N° 358

IL LOCATORE

Soc. **CAPE S.r.l.** con sede in frazione Mure n° 12 – 11020 ISSOGNE (AO)
- Part.IVA 01136100078, qui rappresentata dal suo legale rappresentante
Sig. Alberto ARDITI nato a Cella Monte (AL) il 08/01/1962.

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE

Soc. **METALLURGICA VALDOSTANA SRL** siglabile **MEVAL SRL**
con sede in Via Saint Grat n. 18 – CAP 11020 Hone (AO) - P.IVA
01238140071, qui rappresentata dal suo Legale Rappresentante Sig.
Giuseppe FERRARA nato a Torino (TO) il 28/05/1960, che accetta, per sé
e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ISSOGNE Frazione Mure
n° 12.

METALLURGICA VALDOSTANA SRL
Via Saint Grat n. 18
11020 HONE (AO)
Pec: meval srl@post.it
RI/AO/75709 - C.F./P.I. 01238140071

Piano terra formato da n. 1 vano identificati con **Lotti 1+2+11+12** di circa
mq. 3371 complessivi con accesso dal lato Sud/Est e dal lato Nord/Ovest
(Vedi planimetria allegata).

TABELLE MILLESIMALI: (Non presenti)

Proprietà: Soc. Cape S.r.l.; Spese Condominiali da calcolarsi al 31
dicembre di ogni anno.

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, D.L.11.07.1992, n.333 (convertito
nella legge 08.08.1992, n.359)

Codice fiscale del locatore : 01136100078

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Fg. 3 Mapp. 160 Sub.
8 (Parte) – Categoria "D/7"

CAPE S.R.L.
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la DURATA di ANNI SEI dal **01.02.2020** al **31.01.2026** e si intenderà RINNOVATO per altri SEI anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore DISDETTA del contratto, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione s'intenderà rinnovata per altri anni SEI, e così di seguito, in mancanza di DISDETTA da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore ha facoltà di RECEDERE per qualsivoglia motivo in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitare al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima dalla data di recesso indicata; il conduttore ha altresì facoltà di RECEDERE, **senza alcun preavviso**, nel solo caso in cui non venga concesso titolo autorizzativo allo svolgimento dell'attività da parte della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

3. L'immobile dovrà essere destinato ad uso produttivo/magazzino/deposito; è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale.

4. Il conduttore **NON POTRA' SUBLOCARE** o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del diritto del contratto.

METALLURGICA VALDOSTANA SRL
Via Pint Cray n.18
10121 HONTE (AO)
Pec: info@valostana.it
REA AO 78799 - C.F.P. 01238140071

CAPE S.R.L.
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

5. Il CANONE DI LOCAZIONE per i **PRIMI 5 MESI** (01.02.2020 – 30.06.2020) è convenuto in € 2.500,00 oltre I.V.A. (Euro duemilacinquecento/00 + i.v.a.), che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore nel seguente modo: in rate anticipate (entro il giorno 5 del mese in corso) pari a €/mese 500,00 + iva dal 01.02.2020.

Il CANONE DI LOCAZIONE per il **SESTO MESE** (01.07.2020 – 31.07.2020) è convenuto in € 5.000,00 oltre I.V.A. (Euro Cinquemila/00 + i.v.a.), che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore nel seguente in unica rata anticipata (entro il giorno 5 del mese in corso) pari a €/mese 5.000,00 + iva dal 01.07.2021.

Il CANONE DI LOCAZIONE dal **SETTIMO MESE** e fino al **DODICESIMO MESE** (01.08.2020 – 31.01.2021) è convenuto in € 46.560,00 oltre I.V.A. (Euro quarantamilacinquecentosessanta/00 + i.v.a.), che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore nel seguente modo: in rate anticipate (entro il giorno 5 del mese in corso) pari a €/mese 7.760,00 + iva dal 01.08.2020.

Il CANONE sarà poi **AGGIORNATO** ogni anno automaticamente e senza bisogno di richieste del locatore nella misura del 1,5% ogni anno a partire dal 01.02.2021.

6. Il **PAGAMENTO** del CANONE o di quant'altro dovuto anche per **ONERI ACCESSORI** non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo. Qualora il mancato

METALLURGICA VALDCSTANA SRL

Via S. Stefano 178

11020 MONTELABATE

Pec: info@met.it

REA AO 78/09 - C.F./P.I. 01238140071

CAPE S.R.L.
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori superasse di due mensilità il canone stabilito, il contratto s'intenderà automaticamente risolto. Per il pagamento delle rate di affitto il Locatore emetterà Ricevuta Bancaria su conto intestato a:
METALLURGICA VALDOSTANA SRL – Banca UNICREDIT –
Filiale di Via Delleani, 14 g/h Biella – IBAN: IT IT 65 K 02008
22310 0001 0554 5906

La corresponsione dei canoni di affitto avrà decorrenza a far data dalla piena disponibilità dei locali da parte di MEVAL e quindi dal momento di completamento della parete divisoria prevista al successivo Art. 21 ed all'ottenimento del titolo autorizzativo all'attività.

7. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile locato importanti e improrogabili OPERE NECESSARIE per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o comunque opere di STRAORDINARIA MANUTENZIONE di rilevante entità, il canone come pattuito non verrà comunque integrato.
8. Il conduttore, previo appuntamento, dovrà consentire l'ACCESSO all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.
9. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato e così, di prenderla in consegna ad ogni

METALLURGICA VALDOSTANA SRL

Via Sarrt Gtat 18

22310 0001 0554 5906

Pec: m.valdostana@unicredit.it

REA:AO 787091 C.F./P.I. 01238246071

CAPE S.R.L.
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

effetto con il RITIRO DELLE CHIAVI, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10. Il conduttore non potrà apportare alcuna ulteriore modifica, innovazione, miglioria o addizioni ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11. I locali vengono consegnati nello stato in cui si trovano, come risulta dal verbale di consegna dell'immobile.

Alla loro riconsegna dovranno essere resi come consegnati e pertanto eventuali riparazioni (piccole manutenzioni) sono a totale carico del conduttore.

12. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore **VERSA** al locatore l'importo di € 15.520,00 (Euro quindicimilacinquecentoventi/00) **pari a due mensilità** del canone. IL **DEPOSITO CAUZIONALE** come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13. Il conduttore non ha diritto di **PRELAZIONE** nella **VENDITA**.

14. Il conduttore s'impegna inoltre a liberare i locali con preavviso di

METALLURGICA VALDOSTANA SRL
Via Spaur Grata 18
11020 VIGONE (AO)
Pec: mevalisrl@pec.it
R.I.AO 78709 - C.A./P.I. 01238140071

CAPIES.R.L.S.
L. Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

- **mesi VENTIQUATTRO** qualora l'intero complesso immobiliare sia ceduto da Cape a soggetti terzi entro i primi sei anni di validità del contratto (quindi entro il 31 gennaio 2026) In tal caso il conduttore avrà diritto a non pagare gli ultimi ventiquattro mesi di locazione. Tale somma equivale all'indennizzo concordato per la liberazione anticipata dei locali. Tale penale si ridurrà di 2/12 ogni anno completo di locazione (es. se dopo cinque anni Cape chiederà di liberare i locali, la penale equivarrà a quattordici mesi di locazione)

- **mesi DODICI** qualora l'intero complesso immobiliare sia ceduto da Cape a soggetti terzi nei secondi sei anni di validità del contratto (dal 01 febbraio 2026 al 31 gennaio 2032). In tal caso il conduttore avrà diritto a non pagare gli ultimi dodici mesi di locazione. Tale somma equivale all'indennizzo concordato per la liberazione anticipata dei locali. Tale penale si ridurrà di 1/12 ogni anno completo di locazione (es. se dopo sette anni Cape chiederà di liberare i locali, la penale equivarrà a cinque mesi di locazione).

- nessuna penale qualora l'intero complesso immobiliare sia ceduto da Cape a soggetti terzi e quest'ultimi decidano di mantenere la piena validità del contratto in essere e proseguire nella locazione con il conduttore.

15. Le SPESE di BOLLO per il presente contratto, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto, dandone notizia al conduttore. Quest'ultimo anticiperà la

METALLURGICA VALDOSTANA SRL

Via Sainy/Grat n.18

11022 ILLIONE (AO)

Pec: meb@valdostana.it

REA AO 78709 / C.F. 01238140071

CAPE S.R.L.

L. Amministratore Unico
ing. Alberto ARDITI

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

quota di sua spettanza, pari alla metà.

16. Qualunque MODIFICA al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

17. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.L. 196/2003 art. 13 Reg. UE 2016/679).

18. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

19. SPESE CONDOMINIALI. Le spese condominiali saranno calcolate al 31/12 di ogni anno e ripartite dall'amministrazione di CAPE in base ai criteri di legge e per i millesimi di competenza.

20. Il Locatore concede a titolo gratuito l'uso dei servizi igienici presenti nella zona sud del capannone, come risulta dalla planimetria allegata, fintanto che non si siano ultimate le linee fogna e adduzione acqua potabile ad oggi in corso di realizzazione.

21. Il Coduttore MEVAL SRL realizzerà, a proprie spese, la parete divisoria con i lotti adiacenti 3 e 10, costituita da sei tramezze 12.30x7.60 circa, con le stesse caratteristiche delle pareti già realizzate in mattoni senape REI 180 e corree grigie gettate in opera.

22. E' concessa facoltà al locatore, in deroga a quanto previsto da art.4, di sub-locare anche parzialmente aree della struttura immobiliare quivi dedotta, a soggetti che siano controllati o controllino, direttamente o

METALLURGICA VALDOSTANA SRL
Via Sante Grazie, 18
11020 BIONE (AO)
Pec: mevalstri@pec.it
REA AO 78769 - C.A.P.I. 01238140071

CAPE S.R.L.D
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

indirettamente, il conduttore. A tal riguardo e più in particolare, si autorizza sin da ora la sub-locazione parziale a favore della società **Metallurgica Biellese Srl**, con sede legale in Gaglianico (BI), Via F.lli Cairoli 150 - c.f. e p.Iva: 02136650021." Ogni eventuale ed ulteriore sub-locazione a terzi dovrà essere richiesta preventivamente al Locatore.

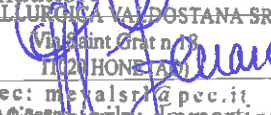
Letto, approvato e sottoscritto.

ISSOGNE, li 01 Febbraio 2020

Il locatore


CAPE S.R.L.
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

Il Conduttore

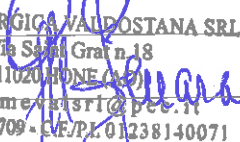

METALLURGICA VALPOSTANA SRL
Via Saint Grat n.18
11020 HONE (BI)
Pec: metvalsrl@pec.it

A norma degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti sopra.

Il locatore

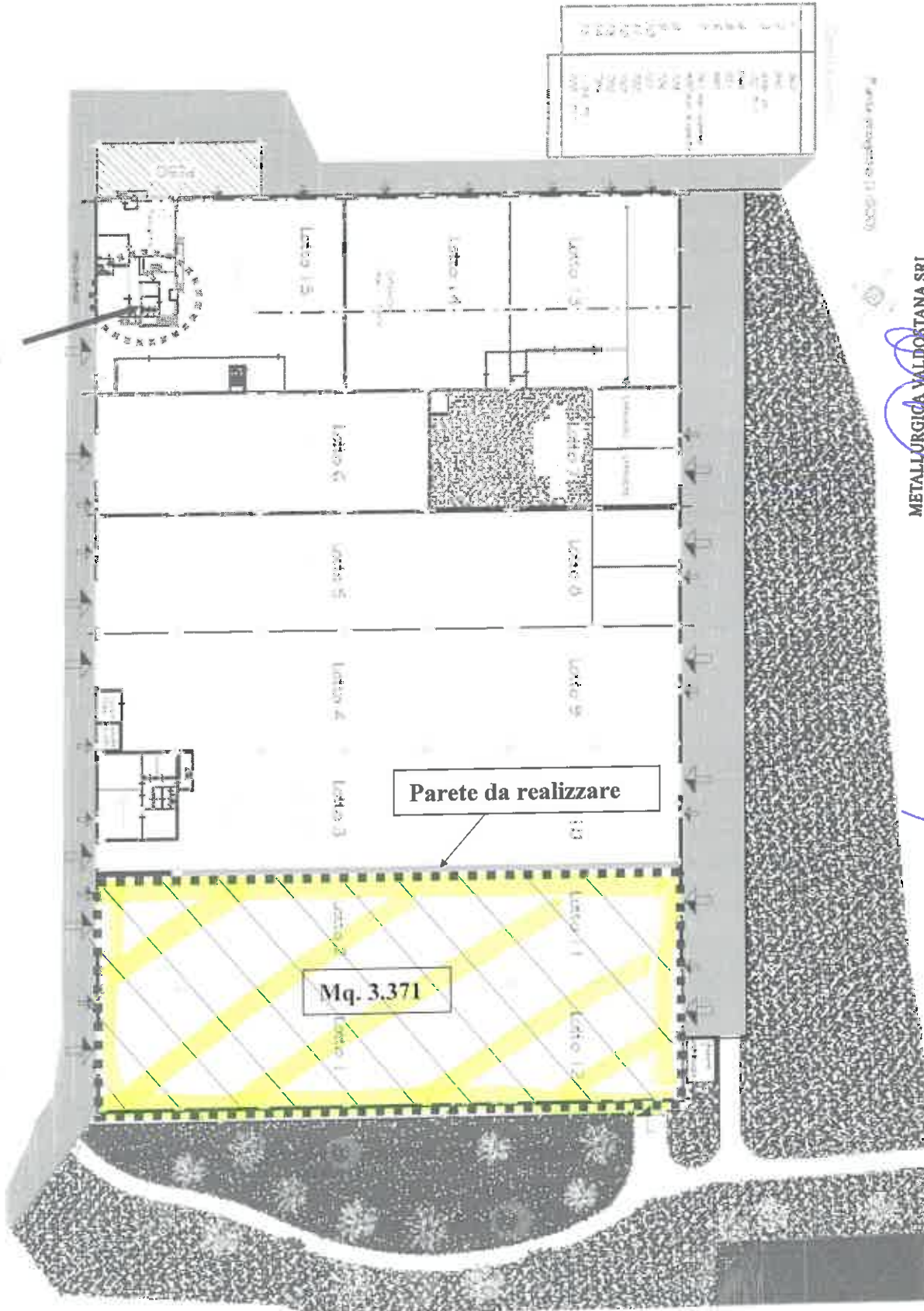

CAPE S.R.L.
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI

Il Conduttore


METALLURGICA VALPOSTANA SRL
Via Saint Grat n.18
11020 HONE (BI)
Pec: metvalsrl@pec.it
RBAAO 78709 - C.F./P.I. 01238140071

**CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO
PRODUTTIVO / MAGAZZINO / DEPOSITO**

W.C.



METALLURGICA VALDOSTANA SRL

Via Sankt Gratia, 18
11020 HONE (AO)

Pec: mevalsrl@pevalsrl.it
REAAO 78709 - C.F./P.I. 01238140071

CAPE S.R.L.P.
L'Amministratore Unico
Ing. Alberto ARDITI