

-----CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE-----

Con la presente scrittura privata:-----

----- (CO)

a)----- (IVA)

i)-----

Si-----

(di seguito denominata "Locatrice")-----

e-----

- AFL S.P.A con sede in Dongo (CO) - Via Rubini n. 44 -

Codice Fiscale e Registro Imprese del Tribunale di Como

02705820138 - rappresentata per questo atto dal Sig.

I-----

O,-----

(di seguito denominata "Conduttrice");-----

(di seguito collettivamente la Locatrice e la Conduttrice

denominate "Parti")-----

-----PREMESSO-----

a) che la Locatrice è unica ed esclusiva proprietaria dei

seguenti immobili:-----

a.1) complesso immobiliare ad uso industriale ubicato in

Dongo (CO) destinato allo svolgimento di attività di

fonderia;-----

a.2) unità immobiliari ad uso foresteria ubicate in Dongo

(CO) identificate al mapp. 4449 fg. 8 e al mapp.

1982 fg. 8;-----

b) che tra la Locatrice e la Conduttrice sono state raggiunte

definizioni per la locazione di parte di detti immobili; --

tutto ciò premesso tra le Parti -----

-----SI CONVIENE E STIPULA-----

quanto segue.-----

1) La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che

accetta:-----

1.1) parte del complesso immobiliare ad uso industriale

ubicato in Dongo (CO) Viale Giorgio Enrico Falck di

cui al punto a.1) in PREMESSO, individuato nella

planimetria allegata sub "A" con colorazione in rosa

e lilla e che, sottoscritta dalle Parti, viene unita

alla presente scrittura privata quali parti

integranti e sostanziali della stessa censito al

Catasto Urbano al foglio 3 col mapp. 692 sub. 701 e

al foglio 8 col mapp. 4785 sub. 701, Cat. D/1, R.C.

Euro 25.933,37; -----

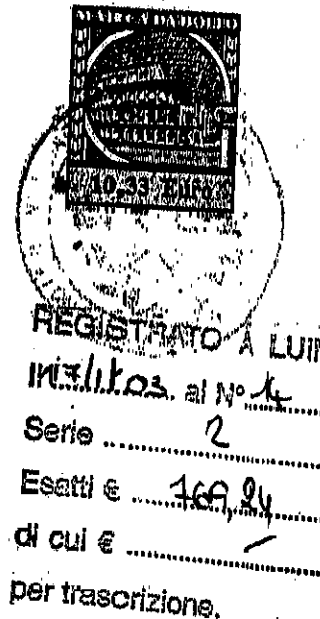
1.2) le unità immobiliari ad uso foresteria ubicate in

Dongo (CO) identificate al mapp. 4449 sub. 1, P.T.,

S1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. Euro 454,48; n.

4449 sub. 2, P.T.S1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R

Euro 454,48 fg. 8 e al mapp. fg. 8 4975 sub. 1.



----- P.T., 1, S1, Cat. A/2, cl. 2 vani 9, R. Euro
743,70, n. 4975 sub. 2, A/2, cl. 2, v. 9, n. 4976 e
4977, C/6, cl. u, mq. 15.-----

La locazione ricomprende espressamente l'utilizzo degli
spazi e delle aree comuni, ivi compresi accessi e posteggi,
condivisi con terze entità.-----

- 2) La locazione avrà durata di anni 15 (quindici) con
decorrenza dal 01 gennaio 2003 e verrà così a cessare col
giorno 31 dicembre 2017 senza necessità di alcuna disdetta.
- 3) Il canone annuale della locazione viene stabilito in Euro
1.008.160,00 (unmilioneottomilacentosessanta/00), di cui:--

- (i) Euro 925.950,00
(novecentoventicinquemilanovecentocinquanta/00) per
la parte del complesso immobiliare individuato nella
planimetria in tinta rosa;-----
- (ii) Euro 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00) per la
parte del complesso immobiliare individuato nella
planimetria in tinta lilla;-----
- (iii) Euro 31.810,00 (trentunomilaottocentodieci/00) per
quanto concerne le unità immobiliari ad uso
foresteria come sopra individuate,-----

oltre ad imposta sul valore aggiunto sulle somme di cui ai
punti (i) e (ii).-----

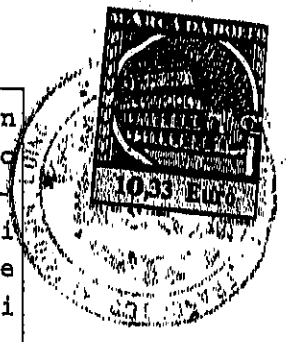
Il canone di locazione, come sopra indicato e fissato,
dovrà essere corrisposto dalla Condittrice alla Locatrice
in eguali rate trimestrali posticipate scadenti,
rispettivamente, al 31 marzo, al 30 giugno, al 30 settembre
ed al 31 dicembre di ogni anno.-----

Il canone sarà aggiornato annualmente in relazione alle
variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le
famiglie di operai e impiegati pubblicato ai sensi
dell'art. 81 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392.-----

- 4) La Condittrice non potrà in alcun modo ritardare il
pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori
oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non
potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo
eseguito il pagamento delle rate scadute.-----
- 5) La porzione del complesso immobiliare ad uso industriale e
le unità immobiliari sono concessi in locazione quali unità
destinate ad attività propria della Condittrice.-----
La Condittrice non è autorizzata a sublocare e concedere a
terzi, anche in uso gratuito, parte o la totalità del
complesso immobiliare e/o delle unità immobiliari oggetto
di contratto, salvo assenso della Locatrice.-----
- 6) La Condittrice dichiara di aver esaminato quanto oggetto di
contratto e di averlo trovato adatto al proprio uso, in
buono stato di manutenzione ed esente da difetti che
possano comunque influire sulla specifica destinazione: si
obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello

stesso stato. Ogni aggiunta ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla Conduttrice senza il preventivo consenso raccomandato della Locatrice.-----

- 7) La Conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare dai terzi e dai propri dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, rispondendo degli eventuali danni arrecati a quanto oggetto di contratto.-----
- 8) Restano a carico della Conduttrice tutti gli oneri accessori per l'ordinaria manutenzione degli immobili.-----
Non provvedendovi la Conduttrice, vi provvederanno i locatori, salvo il diritto di rivalsa sul conduttore stesso, anche sull'eventuale garanzia cauzionale di cui al seguente art. 11.-----
Sono inoltre a carico della Conduttrice tutti gli oneri di gestione quali, a titolo esemplificativo ma non tassativo, le spese di riscaldamento, di condizionamento, luce e F.M., ecc., nonché tutti gli oneri derivanti da adeguamenti normativi e di Legge che dovessero essere richiesti in relazione alla specifica attività svolta dalla Conduttrice. La Locatrice autorizza sin d'ora la Conduttrice all'effettuazione di quegli interventi sugli immobili oggetto di contratto che dovessero rendersi necessari nell'ambito dello svolgimento della propria attività, con la precisazione che, ove al termine della locazione le eventuali addizioni e migliorie non potessero essere rimosse, queste saranno acquisite a proprietà della Locatrice, con esclusione di qualsivoglia indennizzo o rimborso a favore della Conduttrice.-----
- 9) La Conduttrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi o di propri dipendenti.-----
- 10) La Locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare quanto oggetto di contratto ed la conduttrice dovrà farsi parte diligente nell'agevolare tali ispezioni.-----
- 11) L'inadempienza da parte della Conduttrice di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto, senza eccezione alcuna, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto.-----
- 12) In relazione al presente contratto di locazione, la Locatrice si riserva di richiedere alla Conduttrice il rilascio di fidejussione bancaria pari a tre mensilità del canone annuale. Tale fidejussione, scaduto il presente contratto, cesserà la propria efficacia decorsi gg. 30 (trenta) dalla predetta scadenza.-----
Decorso tale termine la fidejussione sarà restituita dalla Locatrice alla Conduttrice.-----
- 13) Sono a carico della Conduttrice, nella misura del 50% (cinquantapercento), l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro per quella parte di canone non soggetta ad imposta sul valore aggiunto e le



spese notarili, di registrazione e di trascrizione del presente contratto.-----

- 14) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.---
Ogni modifica delle presenti clausole dovrà risultare solo da atto scritto e sottoscritto dalle Parti.-----
- 15) Per tutto quanto non contemplato dal presente contratto, le Parti si rimettono a quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia.-----
- 16) Il presente contratto è soggetto ad imposta di registro per quella parte di canone di locazione non soggetto ad imposta sul valore aggiunto, così come precisato al precedente punto 2).-----

Letto, approvato e sottoscritto dalle Parti con integrale accettazione di quanto in esso stabilito.-----

28 dicembre 2002-----

F.to: _____ F.to: _____

(S-----
Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile il conduttore dichiara di approvare espressamente gli articoli 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 13) e 14) del presente contratto.-----

LA CONDUTTRICE

F.to: _____

Repertorio n. 77078-----

AUTENTICA DI FIRME-----

Certifico io sottoscritta dr. Claudia Pisciotta notaio in Luino iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, che in Varese, \ i signori:-----