

Repertorio n. 1/2007



REGISTRATO IN MONCALIERI
IN DATA 1/08/2007
AL NUMERO 767 serie 3
CON € 120,00

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER IMMOBILI AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

tra le parti sottoscritte

CA.BA.S.EL. s.n.c., nelle persone dei: sig CASALIS EZIO e sig. BARACCO
CLAUDIO in qualità di legali rappresentanti, con sede in Vinovo (To), Frazione
Tetti Rosa , P.IVA 07399990014 _____

di seguito denominata **locatrice** _____

e

il Consorzio Valorizzazione Rifiuti 14 (CO.VA.R 14), in persona del suo Direttore
Generale pro tempore Dott.ssa Marina Toso, munita di poteri ex art. 107 D. Lgs
267/2000, con sede in Carignano (To), Via Cagliero 3/I, P.IVA
07253300011 _____

di seguito denominata **conduttore** _____

Premesso che

- La CA.BA.S.EL. s.n.c. è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Carignano
(To), Via Cagliero nn. 3/M _____

Tabelle Millesimali _____

- Proprietà _____

- Acqua _____

- Altre _____

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

3/M:Foglio 63 n.ro 593 sub. 2; _____

- con contratto siglato in data 4 agosto 2006 si prendeva in locazione l'immobile
sito in via Cagliero n. 3I/3L – Carignano quale sede del Covar 14; _____

- Considerato che i locali sottostanti la sede consortile sono liberi ed idonei all'uso
richiesto dal Consorzio; _____

- Considerato la necessità di trasferire presso i locali della nuova sede l'archivio dati ancora giacente presso il magazzino sito in Piazza San Giovanni, 9 il Direttore di Covar 14, con propria determinazione n. 9 del 11/01/2007 decideva di condurre in locazione i locali offerti da CA.BA.S.EL. s.n.c., con sede in Vinovo (To), Frazione Tetti Rosa, siti in Carignano, Via Cagliari nn. 3/M in quanto contigui ai locali già occupati da Covar 14 siti in Via Cagliari nn. 3/I e 3/L e 3E; Tutto ciò premesso, la CA.BA.S.EL. s.n.c., in persona dei suoi legali rappresentanti, concede in locazione al Covar 14, che accetta, i locali infra descritti all'art. 1 del presente contratto; _____

1) OGGETTO del CONTRATTO ed USO

Locali ubicati al piano terra dell'immobile sito in Carignano (To), Via Cagliari nn. 3/M composti come da planimetrie allegate (Allegato 1) _____

L'unità immobiliare oggetto del contratto potrà essere adibita esclusivamente ad uso uffici di servizi. _____

Il contratto sarà regolato dalle norme comunali e prefettizie, nonché dai patti e dalle condizioni del presente contratto. _____

2) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far data dal 1 febbraio 2007 fino al 31 gennaio 2013 e il contratto sarà tacitamente rinnovato, in mancanza di disdetta, ai sensi dell'art. 28 della legge 392 del 27.07.1978. _____

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ricevuta dalla locatrice almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. _____



Ai sensi
conven
parte d
richiest
condutt
3) CAN
Il cano
alla loc
cadaur
bancar
Si prec
n. 8;
In rifer
partire
richies
75% d
392/19
Il con
locazi
non p
canon
Per q
potabi
dovrai
4) DE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, ultimo comma della L. 392/1978, la parti convengono che grave motivo legittimante il recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dei servizi affidati al conduttore. _____

3) CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione viene concordato in € 12.000,00/annui (+ IVA) da pagarsi alla locatrice in n. 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 1.000,00 (+ IVA) cadauna, da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della locatrice.

Si precisa che si opta per l'assoggettamento all'IVA, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8;

In riferimento all'art. 32 della legge 392/1978 e s.m.i., le parti convengono che, a partire dall'inizio del secondo anno, il canone di locazione sarà soggetto, su richiesta della locatrice, all'aggiornamento annuale in ragione della variazione del 75% dell'indice ISTAT alle scadenze e con le modalità previste dalla citata legge 392/1978 e s.m.i. _____

Il conduttore 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 od eccezione se non dopo aver pagato i canoni scaduti. _____

Per quanto concerne gli oneri accessori (quali spese di riscaldamento, acqua potabile, energia elettrica e quante altre insorgende ed occorrende) gli stessi dovranno essere pagati dal conduttore direttamente all'ente erogante. _____

4) DESTINAZIONE DEI LOCALI

I locali sono concessi in locazione per il solo uso uffici di servizi con divieto di cedere ad altri il contratto e di sublocare l'immobile senza il preventivo consenso scritto della locatrice, fatto salvo il disposto dell'art. 36 della legge 392/1978. Il conduttore si riserva la facoltà di sublocare parte dei locali ad altre attività garantendo comunque in prima persona l'osservanza dei patti sottoscritti in quanto l'eventuale sublocazione è subordinata al rapporto esistente tra i contraenti della presente scrittura. _____

5) STATO DEI LOCALI – INNOVAZIONI

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali concessi in locazione e di averli riscontrati adatti all'uso convenuto; si impegna altresì, al termine della locazione, a restituire l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuto. _____

Il conduttore provvederà a proprie cure e spese ad eseguire tutti i lavori ed interventi necessari per ottenere l'agibilità dei locali affittati per la propria attività, rispettando tutte le norme vigenti e procurandosi tutti i necessari permessi, concessioni ed autorizzazioni. _____

La parte conduttrice potrà installare un'insegna in posizione dal concordarsi nelle parti comuni dello stabile e fatti salvi i diritti dei terzi. _____

La parte conduttrice potrà realizzare modifiche, opere di manutenzione, miglioramenti, addizioni, previo consenso scritto da parte della locatrice. _____

In caso di miglioramenti, il conduttore avrà diritto a ricevere dalla locatrice un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. _____

In caso di addizioni, il conduttore avrà diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento per l'immobile, salvo che la locatrice preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso ovvero nel caso in cui





le addizioni non siano separabili senza documento dell'immobile e ne costituiscano un miglioramento, la locatrice corrisponderà al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. _____

Il conduttore dovrà provvedere alle riparazioni di ordinaria manutenzione, mentre la straordinaria manutenzione graverà sulla locatrice. _____

6) INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Le parti convengono espressamente che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, entro i termini concordati, costituisce motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.. _____

7) ISPEZIONE E OPERE DI MANUTENZIONE

La locatrice potrà, in qualunque momento, ispezionare o fare ispezionare i locali concessi in locazione. _____

Se nel corso della locazione, l'immobile abbisognasse di riparazioni che non possano differirsi sino al termine del contratto, il conduttore dovrà tollerarle anche ove importino privazione del godimento di parte della cosa locata. Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione, o comunque per un periodo superiore a venti giorni, il conduttore avrà diritto ad una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni ed all'entità del mancato godimento. _____

8) OBBLIGHI DELLA LOCATRICE

La locatrice garantisce la regolarità dell'immobile per quanto attiene la normativa edilizia (agibilità, idoneità dei locali all'uso destinato), la sicurezza degli impianti, la certificazione energetica e la certificazione per i materiali utilizzati dalla stessa locatrice in fase di predisposizione delle opere. _____

Qualunque onere derivante da irregolarità in quanto sopra elencato, sarà a carico della locatrice. _____

Ove alla data di inizio della locazione (stabilita all'art. 2 del presente contratto), la locatrice non fosse in possesso delle autorizzazioni e provvedimenti di cui sopra e non avesse attivato le procedure per ottenerli, ovvero ove sussistessero irregolarità in ordine a quanto sopra elencato, l'efficacia del presente contratto sarà sospesa sino al momento della regolarizzazione. _____

Per il medesimo caso, la locatrice accetta sin d'ora, oltre che la condizione di cui al precedente capoverso, di versare al conduttore, sino alla data di regolarizzazione, la maggior somma eventualmente da quest'ultimo affrontata a titolo di canone di locazione ed oneri accessori per la conduzione di altri locali da adibire a propria sede. _____

9) ESONERO di RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivare da fatto, doloso o colposo, compiuto dai dipendenti del conduttore e da ogni responsabilità per i danni derivanti da eventuali sospensioni dei servizi; si impegna inoltre a non utilizzare i locali in modo da arrecare danni ad altri. _____

10) VISITA DELL'IMMOBILE

Qualora la locatrice intenda vendere l'immobile, o in caso di intervenuta disdetta del rapporto di locazione, il conduttore, entro sette giorni dalla richiesta, dovrà permettere la visita dell'immobile nei seguenti orari: dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 17.00; _____

11) CAUZIONE

Il conduttore versa alla locatrice, al momento della stipula del contratto, a titolo di deposito cauzionale la somma di € 2.000,00 (pari a due mensilità), a garanzia dell'esatta osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel contratto di locazione. Tale cauzione verrà restituita al termine della locazione, senza interessi legali. _____

12) ELEZIONE DI DOMICILIO

Ad ogni effetto del presente contratto, compresa l'eventuale notificazione di atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del presente contratto.

13) SPESE DI CONTRATTO

le spese del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi, nonché delle quietanze e le relative tasse sono a carico della parte conduttrice nella misura prevista dalle leggi vigenti. _____

Gli oneri di registrazione saranno a carico della conduttrice in ragione del 50%.

Carignano, 23-01-2007

La LOCATRICE

CA.BA.S.EL s.n.c.

[Handwritten signature in blue ink]

Il CONDUTTORE

Covar 14

[Handwritten signature in blue ink]

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., i contraenti dichiarano di avere letto ed approvato gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13

La LOCATRICE

CA.BA.S.EL s.n.c.

[Handwritten signature in blue ink]

Il CONDUTTORE

Covar 14

[Handwritten signature in blue ink]

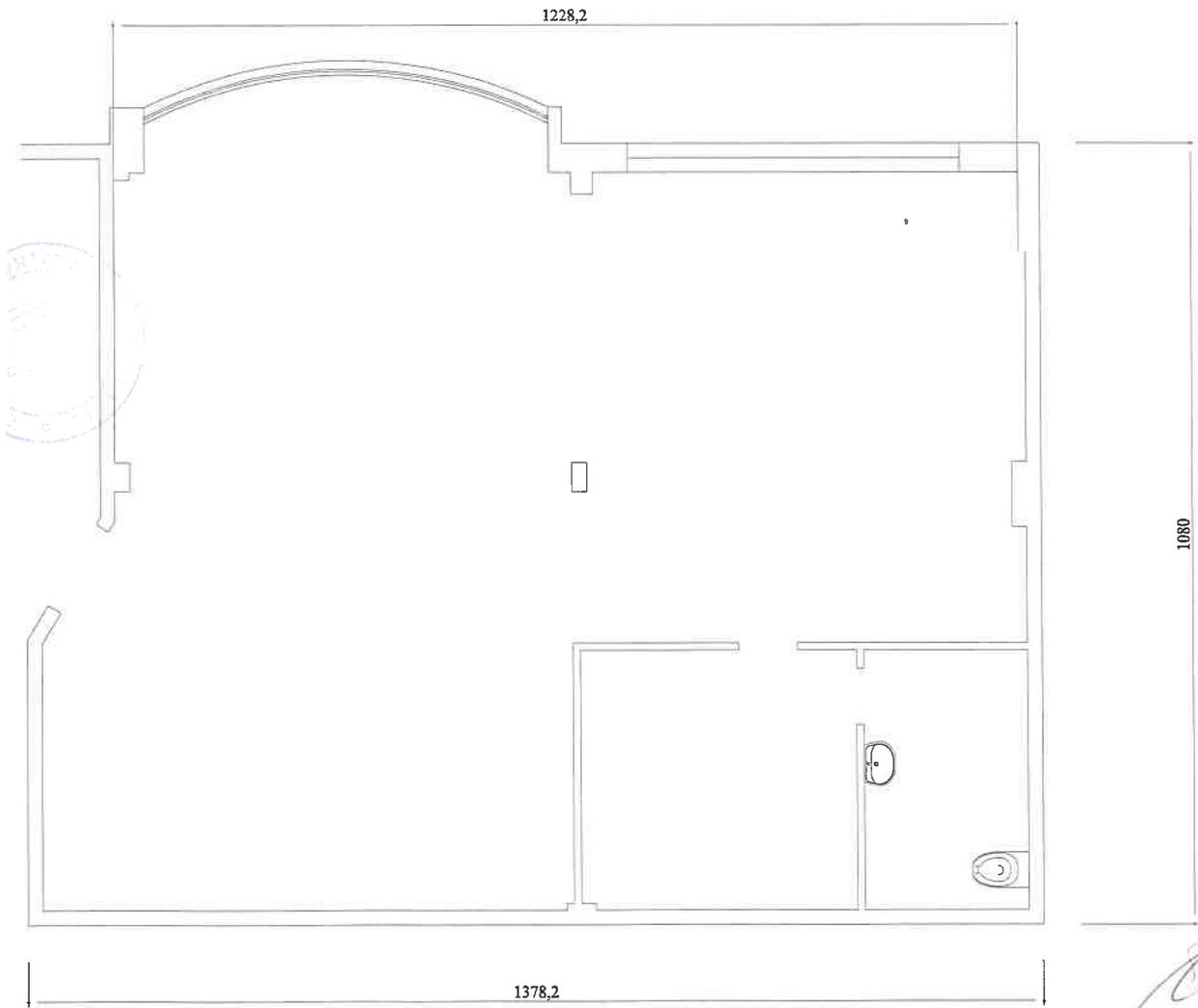
Registrato a MONCALIERI il 1 Feb 2007
al n° 767 serie 3
con € 120,00



Dott. Ga. *[Handwritten signature]* BASTIANTE



ALLEGATO 1
QUADRO GENERALE - PIANO TERRENO
VIA CAGLIERO 3/M



Progetto
Arch.

NOTAIO OSELLA PAOLO

Carmagnola, 24 ottobre 2013

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Dott. PAOLO OSELLA Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo con residenza in Carmagnola dichiara che con atto a suo rogito in data odierna in corso di registrazione perchè nei termini la società:

= "**CA.BA.S.EL. S.N.C. di CASALIS EZIO E BARACCO CLAUDIO**" con sede in Vinovo (TO) - Frazione Tetti Rosa, Via Verdi numero 7, Codice Fiscale/Partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Torino numero 07399990014, iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo della C.C.I.A.A. al numero 890138, annotata all'Albo Artigiani con il numero 253949;

ha venduto

ai Signori:

= **CAVAGLIA' ANTONELLA**, nata a Torino (TO) il 16 ottobre 1961, Codice Fiscale CVG NNL 61R56 L219L; per le ragioni di proprietà pari a 50/100 (cinquanta centesimi),

= **GAIDANO MATTEO**, nato a Carmagnola (TO) il 6 aprile 1979, Codice Fiscale GDN MTT 79D06 B791C;

= **FURINA KATIUSCHIA**, nata a Como (CO) il 2 dicembre 1978, Codice Fiscale FRN KSC 78T42 C933Z; per le restanti ragioni di proprietà pari a 50/100 (cinquanta centesimi),



i seguenti locali facenti parte del complesso immobiliare denominato "LA GLEDIZIA" sito in Carignano (TO), Via Cagliero numero 3 angolo Strada Virle, e precisamente:

- al piano terreno (1° f.t.): ampio locale distinto con la sigla "N4" e censito con il subalterno 2 (due) composto da ufficio e servizi con annessa area esclusiva di pertinenza.

E meglio i locali distinti con la sigla "N4" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio a mio rogito in data 7 dicembre 2005 numero 40326 di repertorio, registrato a Moncalieri il 4 gennaio 2006 al numero 8.

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino - Comune di Carignano, giusta denuncia di ultimazione di fabbricato urbano presentata in data 18 aprile 2008 all'U.T.E. di Torino ed ivi protocollata con la sigla TO 0266076, come segue:

- **Foglio 63 numero 593 sub. 2**, stradale Virle n. SN, piano T, Cat. A/10 Cl. U Vani 6 R.C.Euro 1.425,42.

I locali venduti sono colpiti dalle seguenti formalità:

= **ipoteca** di Euro 105.000,00 (centocinquemila) iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Torino 2 - in data 3 giugno 2005 ai numeri 25932/5149 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa a garanzia di mutuo di Euro 70.000,00 (settantamila) concesso con atto a mio rogito in data 19 maggio 2005 numero 37350 di re-



pertorio, registrato a Moncalieri il 1° giugno 2013 al numero 1981 e successivo atto di rinegoziazione a rogito Notaio Luca Giordano di Vinovo in data 16 aprile 2008 numero 15.563 di repertorio, registrato a Moncalieri in pari data al numero 2472 ed annotato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Torino 2 - in data 4 luglio 2008 ai numeri 32312/4808, ora ridotto per ammortamento ad Euro 39.754,28 (trentanovemilasettecentocinquantaquattro virgola ventotto), quale somma la parte venditrice ne ha accollato ai Signori GAIDANO MATTEO e FURINA KATIUSCHIA, che hanno accettato, il pagamento a totale estinzione del mutuo **numero 05 123 0047800700000** stipulato con atto a mio rogito in data 19 maggio 2005 numero 37350 di repertorio, sopra citato gravante i locali in oggetto;

= **ipoteca** di Euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento) iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Torino 2 - in data 6 maggio 2008 ai numeri 21442/4508 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa a garanzia di mutuo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila) concesso con atto a rogito Notaio Luca Giordano in data 30 aprile 2008 numero 15604 di repertorio, registrato a Moncalieri il 5 maggio 2008 al numero 2846, ora ridotto per ammortamento ad Euro 64.220,93 (sessantaquattromiladuecentoventi virgola novantatré), quale somma la parte ne ha accollato alla Signora CAVAGLIA' ANTONELLA, che ha accettato, il pagamento a totale estinzione del mutuo **numero 05 123 0058920000000** stipulato con atto a rogito Notaio Luca Giordano in data 30 aprile 2008 numero 15604 di repertorio, sopra citato, gravante i locali in oggetto;

Agli effetti degli accolti dei mutui di cui sopra, i Signori CAVAGLIA' ANTONELLA, GAIDANO MATTEO e FURINA KATIUSCHIA hanno dichiarato di eleggere il loro domicilio presso la propria residenza sopra indicata o in difetto presso la Segreteria del Comune ove sono siti i locali oggetto del presente atto.

Le parti hanno dato atto che:

- con la compravendita sono stati pattuiti gli accolti dei mutui meglio sopra individuati;
- la parte venditrice intende chiedere alla CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., ai sensi del secondo comma dell'art. 1273 cod. civ., la liberazione dalle obbligazioni che la stessa ha originariamente contratto in relazione ai medesimi mutui, in quanto accollati ai Signori CAVAGLIA' ANTONELLA, GAIDANO MATTEO e FURINA KATIUSCHIA con il presente atto, mantenendo ferma le garanzie ipotecarie di cui infra, gravanti sui locali come sopra compravenduti e più precisamente, sul citato subalterno 2 del Foglio 63 mappale 593 e meglio individuato nel precedente articolo 1.

In conseguenza di ciò, le parti, con riferimento al disposto dell'art. 1275 cod. civ. e nell'ipotesi in cui la citata Banca conceda la liberazione della parte venditrice, consentono a mantenere e quindi confermano le seguenti garanzie ipotecarie, concesse con i richiamati contratti di mutuo:

- a mio rogito in data 19 maggio 2005 numero 37350 di repertorio, sopra citato, quale risulta iscritta contro la parte venditrice ed a favore della Banca medesima, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Torino 2 - in data 3 giugno 2005 ai numeri 25932/5149;

repertorio, registrato a Moncalieri il 1° giugno 2013 al numero 1981 e successivo atto di rinegoziazione a rogito Notaio Luca Giordano di Vinovo in data 16 aprile 2008 numero 15.563 di repertorio, registrato a Moncalieri in pari data al numero 2472 ed annotato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Torino 2 - in data 4 luglio 2008 ai numeri 32312/4808, ora ridotto per ammortamento ad Euro 39.754,28 (trentanovemilasettecentocinquantaquattro virgola ventotto), quale somma la parte venditrice ne ha accollato ai Signori GAIDANO MATTEO e FURINA KATIUSCHIA, che hanno accettato, il pagamento a totale estinzione del mutuo numero 05 123 0047800700000 stipulato con atto a mio rogito in data 19 maggio 2005 numero 37350 di repertorio, sopra citato gravante i locali in oggetto;

= **ipoteca** di Euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento) iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Torino 2 - in data 6 maggio 2008 ai numeri 21442/4508 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa a garanzia di mutuo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila) concesso con atto a rogito Notaio Luca Giordano in data 30 aprile 2008 numero 15604 di repertorio, registrato a Moncalieri il 5 maggio 2008 al numero 2846, ora ridotto per ammortamento ad Euro 64.220,93 (sessantaquattromiladuecentoventi virgola novantatré), quale somma la parte ne ha accollato alla Signora CAVAGLIA' ANTONELLA, che ha accettato, il pagamento a totale estinzione del mutuo numero 05 123 0058920000000 stipulato con atto a rogito Notaio Luca Giordano in data 30 aprile 2008 numero 15604 di repertorio, sopra citato, gravante i locali in oggetto;

Agli effetti degli accolti dei mutui di cui sopra, i Signori CAVAGLIA' ANTONELLA, GAIDANO MATTEO e FURINA KATIUSCHIA hanno dichiarato di eleggere il loro domicilio presso la propria residenza sopra indicata o in difetto presso la Segreteria del Comune ove sono siti i locali oggetto del presente atto.

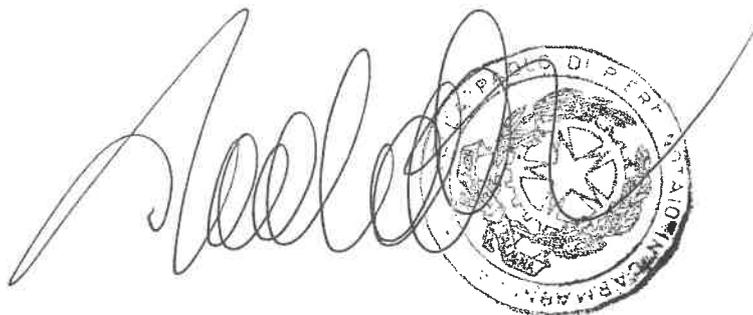
Le parti hanno dato atto che:

- con la compravendita sono stati pattuiti gli accolti dei mutui meglio sopra individuati;
- la parte venditrice intende chiedere alla CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., ai sensi del secondo comma dell'art. 1273 cod. civ., la liberazione dalle obbligazioni che la stessa ha originariamente contratto in relazione ai medesimi mutui, in quanto accollati ai Signori CAVAGLIA' ANTONELLA, GAIDANO MATTEO e FURINA KATIUSCHIA con il presente atto, mantenendo ferma le garanzie ipotecarie di cui infra, gravanti sui locali come sopra compravenduti e più precisamente, sul citato subalterno 2 del Foglio 63 mappale 593 e meglio individuato nel precedente articolo 1.

In conseguenza di ciò, le parti, con riferimento al disposto dell'art. 1275 cod. civ. e nell'ipotesi in cui la citata Banca conceda la liberazione della parte venditrice, consentono a mantenere e quindi confermano le seguenti garanzie ipotecarie, concesse con i richiamati contratti di mutuo:

- a mio rogito in data 19 maggio 2005 numero 37350 di repertorio, sopra citato, quale risulta iscritta contro la parte venditrice ed a favore della Banca medesima, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Torino 2 - in data 3 giugno 2005 ai numeri 25932/5149;

-- a rogito Notaio Luca Giordano in data 30 aprile 2008 numero 15604 di repertorio, sopra citato, quale risulta iscritta contro la parte venditrice ed a favore della Banca medesima, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Torino 2 - in data 6 maggio 2008 ai numeri 21442/4508.



Codice Fiscale: SLLPLA64S11L219M Partita IVA: 09887010016

e-mail: osella@ponotai.it

Sede CARMAGNOLA (TO) Piazza IV Martiri, 20 - Tel. 011 9722388

Ufficio secondario TORINO Via Carlo Alberto, 18 - Tel. 011 5617780

Sede aggregata PRALORMO (TO) Via Carlo Morbelli, 13 - Tel. 011 9481873