



Dott. NUNZIA GIACALONE
NOTAIO

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno duemilaventitre,

il giorno sei del mese di aprile

in NOVARA

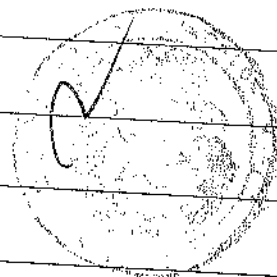
Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto
di legge tra le sottoscritte parti:

da una parte:

STABILE GIUSEPPE, nato a Gambolo' il 31 Gennaio 1940, quale
Amministratore Unico e legale rappresentante con pieni poteri
di firma e rappresentanza a norma del vigente Statuto Sociale
della società "**IMMOBILIARE STABILE S.R.L.**" con sede in Cerano
Via Milano n.81 - ove per la carica domicilia - capitale so-
ciale di EURO 1.000.000,00 (un milione/00) interamente versa-
to, iscritta alla C.C.I.A.A. di Monte Rosa Laghi Alto Piemonte
al n.NO-230665 R.E.A., con codice fiscale e numero di iscri-
zione al Registro delle Imprese di Monte Rosa Laghi Alto Pie-
monte 02345090035;

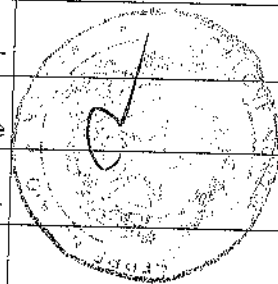
dall'altra:

MAFFE' FRANCESCO, nato a Trecate il 23 Aprile 1970, quale Pre-
sidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresen-
tante della società "**MILANO RECUPERI S.R.L.**" con sede in Mila-
no, Via Pier Luigi da Palestrina n.2 - ove per la carica domi-
cilia - capitale sociale di EURO 30.000,00 (trentamila/00)
sottoscritto per EURO 30.000,00 (trentamila/00) e versato per
EURO 20.000,00 (ventimila/00), iscritta alla C.C.I.A.A. di Mi-



lano Monza Brianza Lodi al n.MI-2673671 R.E.A., con codice fi-	- il serviz
scale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Mi-	- la gestio
lano Monza Brianza Lodi 12626500966, autorizzato al presente	gestione e
dal Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 5 aprile	rifiuti; la
2023, come di verbale di pari data.	zione indust
PREMESSO CHE	rifiuti;
(a) la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L.", con sede in Cera-	(b) la socie
no Via Milano n.81, costituita come società in accomandita	titolare, tra
semplice con atto per Notaio Maiatico Giuseppe di Novara in	ramo di azie
data 19 novembre 2012 repertorio n. 530 raccolta n. 458 e	Cerano (NO) (
iscritto a Registro Imprese di Novara il 6 dicembre 2012 e	l'attività di
successivamente trasformata in società a responsabilità limi-	sporto, trasf
tata con atto per Notaio Maiatico Giuseppe di Novara in data 7	della già int
aprile 2016 repertorio n. 1865 raccolta n. 1461 e registrato a	cietà "MILANO
Novara il 20 aprile 2016 al n. 4247 serie 17 e iscritto a Re-	di un Frantoi
gistro Imprese di Novara il 18 aprile 2016 ha per oggetto, tra	tualmente dei
l'altro:	- R. 1 Autori
- l'acquisto, la vendita, la permuta, la concessione in godi-	Determinazione
mento e la locazione di beni immobili di ogni genere (rustici,	se che effett
urbani, industriali, commerciali e fondiari);	Provincia di :
- i servizi di raccolta, trasporto sia in conto proprio che	216 del D.Lgs
terzi, recupero, commercio e smaltimento rifiuti, il controllo	totale annuo
e la gestione dei suddetti servizi, ed il controllo delle di-	di seguito: 1
scariche e degli impianti di recupero e di smaltimento dei ri-	- 3. 1 impiant
fiuti, anche dopo la chiusura;	dallo 2800 per

fi-	- il servizio di intermediazione del commercio dei rifiuti;
mi-	- la gestione e la manutenzione di impianti di depurazione; la
nte	gestione e la manutenzione di impianti di trasformazione di
ile	rifiuti; la gestione e la manutenzione di impianti di produ-
	zione industriale che utilizzano materie prime derivate dai
	rifiuti;
ra-	(b) la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." è proprietaria e
ita	titolare, tra le altre attività alla stessa riconducibili, del
in	ramo di azienda commerciale corrente in via Milano 81, 28065
e	Cerano (NO) (di seguito: "Ramo d'azienda"), avente per oggetto
e	l'attività di gestione delle discariche, nonché raccolta, tra-
mi-	sporto, trasformazione e recupero dei rifiuti che, all'esito
a 7	della già intervenuta e separata vendita in favore della so-
o a	cietà "MILANO RECUPERI S.R.L." di una Macchina escavatrice e
Re-	di un Frantoio mobile pure di sua proprietà, si compone at-
tra	tualmente dei seguenti beni:
	- n. 1 Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.): concessa con
di-	Determinazione n. 2293 del 28/10/2022 al registro delle impre-
ci,	se che effettuano operazioni di recupero rifiuti tenuto dalla
	Provincia di Novara - Assessorato Ambiente, ai sensi dell'art.
che	216 del D.Lgs 152 del 03.04.2006 e s.m.i. con un quantitativo
illo	totale annuo autorizzato di 19.200,00 tonnellate di rifiuti
di-	(di seguito: la "AUA");
ri-	- n. 1 impianto per la pesa: marca "SOC. COOP. BILANCIAT" mo-
	dello D800 portata max di 40.000/60.000 tonnellate, posato in



	via Milano 81, 28065 Cerano (NO), sull'area meglio censita al	RIG
	Catasto dei Terreni del Comune di Cerano al foglio 5 (cinque)	*
	<u>mappale 442 (quattrocentoquarantadue)</u> ENTE URBANO, a.27,53 (di	RIS
	seguito: la "Pesa");	por
	- n. 1 piazzola: destinata a trattamento, lavorazione, macina-	R.A.
	zione dei rifiuti, a sua volta allestita e ubicata in area si-	* f
	ta in via Milano 81, 28065 Cerano (NO), così meglio censita al	RIG
	Catasto Terreni di Cerano al foglio 5 (cinque) mappale <u>442</u>	* f
	<u>(quattrocentoquarantadue)</u> , sopra descritto (di seguito: la	URB
	"Piazzola");	* f
	- tutte le seguenti aree: anch'esse ubicate in via Milano 81,	ENT
	28065 Cerano (NO) e qui di seguito meglio identificate secondo	* f
	le risultanze del Catasto Terreni di Cerano nonché organizzate	ENT
	per rispettiva destinazione:	(di
	* foglio 5 (cinque) mappale <u>43 (quarantatre)</u> SEMIN IRRIG cl.5,	(c)
	a.30.30, deduz. B1, R.D. Euro 20,34 R.A. Euro 11,74;	ner
	* foglio 5 (cinque) mappale <u>44 (quarantaquattro)</u> porz. AA RI-	punt
	SAIA cl.U a.6, deduz. B1, R.D. Euro 4,03 R.A. Euro 2,63 e	che
	porz. AB BOSCO CEDUO cl.2, ca.40, deduz. B1, R.D. Euro 0,03	fer
	R.A. Euro 0,01;	men
	* foglio 5 (cinque) mappale <u>45 (quarantacinque)</u> RISAIA cl.U,	dell
	a.26.10, deduz. B1, R.D. Euro 17,52 R.A. Euro 11,46;	-
	* foglio 5 (cinque) mappale <u>283 (duecentottantatre)</u> SEMIN IR-	SAI
	RIG cl.5, a.2.28, deduz. B1, R.D. Euro 1,53 R.A. Euro 0,88;	RIG
	* foglio 5 (cinque) mappale <u>286 (duecentottantasei)</u> SEMIN IR-	SAI

1 RIG cl.5, a.6.23, deduz. B1, R.D. Euro 4,18 R.A. Euro 2,41;

i) * foglio 5 (cinque) mappale 289 (duecentottantanove) porz. AA

ii RISAIA cl.U a.10, deduz. B1, R.D. Euro 6,71 R.A. Euro 4,39 e

porz. AB SEMIN IRRIG cl.5, ca.62, deduz. B1, R.D. Euro 0,42

a- R.A. Euro 0,24;

i- * foglio 5 (cinque) mappale 420 (quattrocentoventi) SEMIN IR-

al RIG cl.5, a.14.25, deduz. B1, R.D. Euro 9,57 R.A. Euro 5,52;

42 * foglio 5 (cinque) mappale 443 (quattrocentoquarantatre) ENTE

la URBANO, a.10,00;

* foglio 5 (cinque) mappale 444 (quattrocentoquarantaquattro)

1, ENTE URBANO, a.10,96;

do * foglio 5 (cinque) mappale 445 (quattrocentoquarantacinque)

te ENTE URBANO, a.1,43

(di seguito: le "Aree").

5, (c) la società "MILANO RECUPERI S.R.L." è interessata ad otte-

nere in affitto l'intero Ramo d'azienda di cui al precedente

RI- punto b) delle premesse, con un programma negoziale a "stadi"

e che preveda, come infatti prevede, fin d'ora la possibile dif-

.03 ferita messa a disposizione dell'Affittuario, previo completa-

mento delle necessarie procedure e formalità a cura e spese

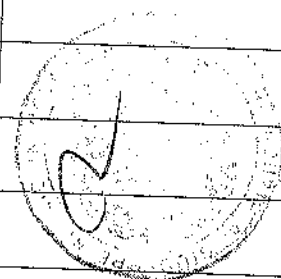
.U, della società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." di:

- n. 1 titolo autorizzativo ex art. 208 d.lgs 152/2006

IR- all'attività di recupero rifiuti non pericolosi, in sostitu-

zione dell'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.), in regime

IR- semplificato di cui al precedente punto b) delle premesse (di



seguito: "Titolo ex art. 208"); nonché di

- n. 2 capannoni artigianali: in attesa di agibilità della estensione di approssimativi mq. 1.000,00 su un unico piano, comprensivi di circa mq. 98,00 di uffici e di circa mq. 98,00 di abitazione al piano primo; dotati di servizi igienici e impianti e ubicati anch'essi in via Milano 81, 28065 Cerano (NO), a sua volta meglio censiti al Catasto Fabbricati di Cerano al foglio 5 (cinque) mappali:

* 443/2 (quattrocentoquarantatre subalterno due) cat. D/8, R.C. EURO 2.820,00,

* 444 (quattrocentoquarantaquattro) cat. D/8, R.C. EURO 2.742,00,

(di seguito: i "Capannoni");

* 443/3 (quattrocentoquarantatre subalterno tre) via Milano n. SNC P.1, cat. A/3, cl.2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 98, totale escluse aree scoperte mq. 98 R.C. Euro 237,57

(di seguito: l' "Abitazione")

(d) anteriormente alla stipula del presente contratto, la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." ha messo a disposizione della società "MILANO RECUPERI S.R.L." e quest'ultima ha verificato le scritture contabili e amministrative inerenti al Ramo d'azienda, verificando, tra l'altro, che lo stesso:

- alla data della stipula del presente accordo non intrattiene rapporti di lavoro dipendente con chicchessia;

- non risultano annotati in contabilità debiti arretrati, di

lla qualsiasi possibile natura e tipo, presupponendo, quindi, le

no, Parti la totale assenza di ogni e qualsiasi pregressa posizio-

,00 ne debitoria che sarà comunque di esclusiva competenza e per-

im- tinenza di Immobiliare Stabile S.R.L.;

ano (e) la società "MILANO RECUPERI S.R.L.", come sopra rappresen-

Ce- tata, dichiara di essere in possesso di tutte le ulteriori

condizioni oggettive e soggettive necessarie per la gestione

)/8, del Ramo di azienda, impegnandosi in ogni caso a procurarsele

in tempo utile per l'avvio dell'attività a proprio nome e con

EURO assunzione di ogni inerente rischio a proprio esclusivo cari-

co; condizione che dovrà sussistere e permanere anche per tut-

ta la durata del presente contratto;

o n. (f) le Parti si danno reciprocamente atto che:

ata- - il Ramo d'azienda oggetto del presente accordo è fin d'ora

R.C. dotato delle strutture e delle attrezzature necessarie

all'esercizio della corrispondente impresa;

- verificate in contraddittorio, dette strutture ed attrezza-

so- ture versano attualmente in buone condizioni di manutenzio-

ione ne/uso; e che:

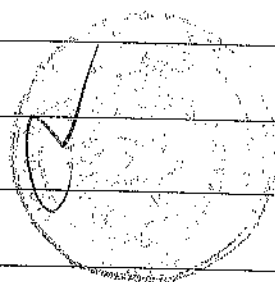
eri- * una volta conseguita la supplementare disponibilità dei Ca-

Ra- pannoni di cui alla precedente lett. c) delle premesse, ver-

ranno concessi in godimento alla società "MILANO RECUPERI

iene S.R.L." anche tutti gli arredi e attrezzature oggi ivi deposi-

tati;



(g) alla scadenza del presente contratto, in difetto dell'esercizio del diritto di opzione di acquisto del Ramo di Azienda da parte della società "MILANO RECUPERI S.R.L.", quest'ultima si impegna fin d'ora a prestare ogni possibile assenso e consenso necessari alla restituzione alla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." della piena e pacifica disponibilità, giuridica e fattuale, del Ramo di azienda nella consistenza che sarà stata effettivamente messa a disposizione dell'Affittuario anche per effetto di possibili successivi incrementi del compendio affidato al tempo della stipula del presente accordo.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. OGGETTO

Con il presente accordo la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." concede in affitto alla società "MILANO RECUPERI S.R.L.", che accetta, allo stato, il complesso aziendale meglio descritto al precedente punto b delle premesse, limitata- mente ai seguenti cespiti e attrezzature:

- n. 1 Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.): concessa con Determinazione n. 2293 del 28/10/2022 al registro delle imprese che effettuano operazioni di recupero rifiuti tenuto dalla Provincia di Novara - Assessorato Ambiente, ai sensi dell'art. 216 del D.Lgs 152 del 03.04.2006 e s.m.i. con un quantitativo totale annuo autorizzato di 19.200,00 tonnellate di rifiuti

Setto	(di seguito: la "AUA");
no di	- n. 1 impianto per la pesa: marca "SOC. COOP. BILANCIAT" mo-
.L.",	dello D800 portata max di 40.000/60.000 tonnellate, posato in
ibile	via Milano 81, 28065 Cerano (NO), sull'area meglio censita al
cietà	Catasto dei Terreni del Comune di Cerano al foglio 5 (cinque)
nibi-	<u>mappale 442 (quattrocentoquarantadue)</u> (di seguito: la "Pesa");
onsi-	- n. 1 piazzola: destinata a trattamento, lavorazione, macina-
zione	zione dei rifiuti, a sua volta allestita e ubicata in area si-
i in-	ta in via Milano 81, 28065 Cerano (NO), così meglio censita al
a del	Catasto Terreni di Cerano al foglio 5 (cinque) mappale <u>442</u>
	<u>(quattrocentoquarantadue)</u> ENTE URBANO, a.27,53 (di seguito: la
	"Piazzola");
	- tutte le seguenti aree: anch'esse ubicate in via Milano 81,
	28065 Cerano (NO) e qui di seguito meglio identificate secondo
TABILE	le risultanze del Catasto Terreni di Cerano nonché organizzate
CUPERI	per rispettiva destinazione:
le me-	* foglio 5 (cinque) mappale <u>43 (quarantatre)</u> SEMIN IRRIG cl.5,
itata-	a.30.30, deduz. B1, R.D. Euro 20,34 R.A. Euro 11,74;
	* foglio 5 (cinque) mappale <u>44 (quarantaquattro)</u> porz. AA RI-
sa con	SAIA cl.U a.6, deduz. B1, R.D. Euro 4,03 R.A. Euro 2,63 e
impre-	porz. AB BOSCO CEDUO cl.2, ca.40, deduz. B1, R.D. Euro 00,3
o dalla	R.A. Euro 0,01;
ll'art.	* foglio 5 (cinque) mappale <u>45 (quarantacinque)</u> RISAIA cl.U,
itativo	a.26.10, deduz. B1, R.D. Euro 17,52 R.A. Euro 11,46;
rifiuti	* foglio 5 (cinque) mappale <u>283 (duecentottantatre)</u> SEMIN IR-

RIG cl.5, a.2.28, deduz. B1, R.D. Euro 1,53 R.A. Euro 0,88;	
* foglio 5 (cinque) mappale <u>286 (duecentottantasei)</u> SEMIN IR-	
RIG cl.5, a.6.23, deduz. B1, R.D. Euro 4,18 R.A. Euro 2,41;	
* foglio 5 (cinque) mappale <u>289 (duecentottantanove)</u> porz. AA	
RISAIA cl.U a.10, deduz. B1, R.D. Euro 6,71 R.A. Euro 4,39 e	
porz. AB SEMIN IRRIG cl.5, ca.62, deduz. B1, R.D. Euro 0,42	
R.A. Euro 0,24;	
* foglio 5 (cinque) mappale <u>420 (quattrocentoventi)</u> SEMIN IR-	
RIG cl.5, a.14.25, deduz. B1, R.D. Euro 9,57 R.A. Euro 5,52;	
* foglio 5 (cinque) mappale <u>443 (quattrocentoquarantatre)</u> ENTE	
URBANO, a.10,00;	
* foglio 5 (cinque) mappale <u>444 (quattrocentoquarantaquattro)</u>	
ENTE URBANO, a.10,96;	
* foglio 5 (cinque) mappale <u>445 (quattrocentoquarantacinque)</u>	
ENTE URBANO, a.1,43	
(di seguito: le "Aree").	
Per i cespiti oggetto di immediata concessione in godimento di	
cui al comma 1 del presente articolo, così come per quelli che	
potranno implementare questa consistenza/dotazione originaria	
secondo quanto previsto ed esplicitato al precedente punto c)	
delle premesse, la parte concedente società "IMMOBILIARE STA-	
BILE S.R.L." dichiara e garantisce, ora e, ove dovuto, per il	
futuro:	
- la piena proprietà, libertà e disponibilità dei cespiti	
nonché la loro libertà da pesi, privilegi, sequestri e pigno-	

ramenti;

IR- - l'assenza di alcun rapporto di dipendenza o lavoro subordinato o collaborazione in essere con soggetti terzi;

AA - l'assenza di contratti di leasing in essere;

9 e - la regolare tenuta ed aggiornamento dei propri libri e scritture contabili;

0,42 - l'inesistenza di sanzioni e violazioni di carattere fiscale, in relazione al disposto art. 14 D.lgs. 472/1997;

IR- - l'inesistenza di sanzioni pecuniarie per reati o illeciti amministrativi commessi, in relazione al disposto art. 33 D.lgs. 231/2001;

tro) - l'inesistenza di contenziosi e l'esercizio dell'attività di impresa in conformità alle norme vigenti.

que) 2. CONSEGNA DEL COMPLESSO AZIENDALE (IMMEDIATA E DIFFERITA)

Il presente contratto avrà efficacia e la società "MILANO RECUPERI S.R.L." verrà, pertanto, immessa nella disponibilità,

co di giuridica e di fatto del Ramo di Azienda nella consistenza

i che iniziale di cui al precedente articolo 1 co. 1 con decorrenza

maria dalla data odierna e fino alla data finale di efficacia del

co c) presente accordo di cui al successivo articolo 4.

STA- Come indicato al precedente punto c) delle premesse, con il

er il presente accordo la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." si

impegna, peraltro, parallelamente a provvedere con professionisti di propria fiducia ed oneri e costi interamente a proprio carico ad avviare le procedure necessarie a conseguire,

spiti

gno-

con pura obbligazione di mezzi e non già di risultato, e mettere quindi a disposizione della società "MILANO RECUPERI S.R.L.", con redazione di altrettanti verbali differiti di consegna e descrizione in contraddittorio:

- un titolo autorizzativo ai sensi dell' art.208 del d.lgs 152/2006 all'attività di recupero rifiuti non pericolosi, in sostituzione dell'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.), in regime semplificato di cui al precedente punto b) delle premesse (di seguito: "Titolo ex art. 208 d.lgs 152/2006");
- i capannoni di cui (e nella consistenza della) precedente lettera c) delle premesse, una volta che ne sia stata conseguita l'agibilità (di seguito: i "Capannoni").

L'Affittuario riconosce che i beni aziendali, mobili e immobili, oggetto di immediata messa a disposizione si trovano in buono stato d'uso e si impegna a restituirli, esattamente come gli ulteriori che gli fossero eventualmente affidati e concessi in esecuzione del programma negoziale di cui al precedente punto c) delle premesse e al presente comma, nelle condizioni in cui li ha ricevuti salvo il normale deperimento d'uso, e senza pretendere alcuna indennità neanche per eventuali miglioramenti apportati all'azienda. Stessa ricognizione in contraddittorio ed obbligazione sarà assunta dall'Affittuario in concomitanza con la possibile consegna/messa a disposizione di beni ulteriori.

Dal momento della consegna, l'Affittuario è costituito custode

met- dei beni costituenti l'azienda data in affitto e ne risponderà

PERI in caso di perdita o deterioramento, qualora non provi che i

i di fatti siano accaduti per causa allo stesso non imputabile.

3. CORRISPETTIVO

d.lgs Per il godimento del Ramo di azienda nella consistenza inizia-

., in le di cui al precedente articolo 1 co. 1 le Parti convengono

), in un corrispettivo di EURO 6.000,00 (seimila/00) imponibili men-

pre- sili, da pagare con corrispondenti scadenze mensili anticipa-
te.

dente Le parti convengono inoltre fin d'ora che il canone di affitto

conse- del Ramo di Azienda aumenterà a mano a mano che ne verrà im-

plementata la consistenza secondo il programma di cui alla

amobi- precedente lettera c) delle premesse e al precedente articolo

no in 2. Pertanto, il canone di affitto, a prescindere

e come dall'antiorità della messa a disposizione dell'uno piuttosto

onces- che dell'altro cespite, aumenterà:

edente - di EURO 2.000,00 (duemila/00) imponibili mensili al momento

izioni della volturazione (quale affittuario di Ramo di azienda) del

uso, e Titolo ex art. 208 d.lgs. 152/2006;

li mi- - di ulteriori EURO 2.000,00 (duemila/00) imponibili mensili

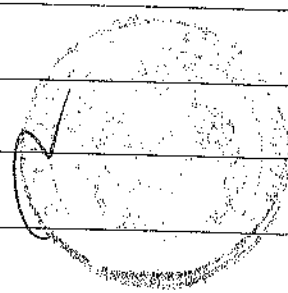
n con- al momento della consegna e messa a disposizione del Capannone

rio in agibile in uno con tutti gli arredi e le attrezzature di cui

lone di ella lettera f) delle premesse.

Il pagamento del canone via via dovuto in favore della società

custode "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." avverrà con bonifico bancario al-



	le coordinate che saranno comunicate per iscritto dalla socie-	
	tà "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." al giorno 5 (cinque) di ogni	
	me- se di calendario di efficacia del presente contratto. Il	
	saldo del primo mese di affitto avverrà invece, con le stesse	
	modalità ma pro-rata e sulla base degli effettivi giorni di	
	godimento, in coincidenza con la consegna del Ramo di Azienda	
	nella consistenza di cui al precedente articolo 1 co. 1.	
	A partire dal secondo anno di vigenza del contratto, sulla	
	somma comunque dovuta a quella data sarà applicata la rivalu-	
	tazione annua sulla base delle variazioni in aumento, accerta-	
	te dall'ISTAT, in misura pari al 75% (settantacinque per cen-	
	to) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie, gli	
	operai e impiegati rispetto all'anno precedente.	
	Per ogni caso di ritardato pagamento sulla somma dovuta	
	all'Affittante si applicheranno gli interessi di mora al tasso	
	e con le modalità previste dal d.lgs. 231/2002, con decorrenza	
	dal giorno di esigibilità del singolo pagamento e senza neces-	
	sità di formale costituzione in mora. Fermo in ogni caso quan-	
	to previsto al successivo art. 14 in caso di morosità prolun-	
	gata nel pagamento dei canoni.	
	Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudizia-	
	ria e di qualsiasi possibile genere, non darà a Milano Recupe-	
	ri il diritto di ritardare o di sospendere il pagamento, anche	
	solo parziale di quanto dovuto a Immobiliare Stabile alle sca-	
	denze qui previste, senza incorrere nelle conseguenze di cui	

scie- al presente accordo.

ogni 4. DURATA ED EFFICACIA

Il Il presente contratto avrà efficacia dalla data di consegna
tesse del complesso aziendale nella consistenza iniziale di cui al
ni di precedente art. 1 co. 1, così come previsto dal precedente
azienda art. 2 co. 1 e fino a tutto il 6 Aprile 2028.

Alla sola prima scadenza, salvo il caso di esercizio del di-
sulla ritto di opzione di cui al successivo art. 13 da parte di Mi-
ivalu- lano Recuperi S.R.L. il presente accordo si rinnoverà automa-
certa- ticamente per ulteriori 5 (cinque) anni di calendario e quindi
r cen- fino al 6 Aprile 2033.

e, gli Successivamente alla prima scadenza, eventuali ulteriori pro-
lungamenti del contratto di affitto di ramo d'azienda dovranno
dovuta invece necessariamente avvenire mediante negoziazione e stipu-
tasso la di ulteriore accordo tra le parti. In difetto, dovrà inve-
orrenza ce intendersi cessato ogni residuo rapporto tra le Parti con
neces- tutti gli obblighi legali e convenzionali conseguenti.



o quan- 5. POTERI E OBBLIGHI DI IMMOBILIARE STABILE

prolun- Come già puntualizzato al precedente art. 1 co. 2, la società
"IMMOBILIARE STABILE S.R.L." garantisce il pacifico, libero e
udizia- completo possesso del Ramo di azienda, escludendo qualsiasi
Recupe- responsabilità dell'Affittuario per fatti o rapporti antece-
, anche denti la stipulazione del presente contratto.

le sca- La società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." garantisce altresì che
di cui l'AREA di cui al precedente art. 1, così come pure ogni ulte-

riore autorizzazione necessaria all'esercizio dell'attività del Ramo di azienda è in corso, valida ed efficace, come pure le fideiussioni previste ex lege, il cui rinnovo in corso di rapporto sarà a carico della società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L.".

Allo stesso modo la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." si farà carico della continuità delle fideiussioni previste per la validità ed efficacia dell'eventuale, diverso, Titolo ex art. 208 d.lgs 152/2006.

In occasione di ogni rinnovo, la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." dovrà trasmettere ad ogni buon conto copia delle fideiussioni prestate anche alla società "MILANO RECUPERI

S.R.L.". La società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." si impegna inoltre a prestare ogni dovuta collaborazione per

l'assolvimento delle formalità necessarie all'intestazione dell'AUA e comunque delle previste autorizzazioni amministra-

tive, anche future, alla società "MILANO RECUPERI S.R.L." quale parte affittuaria o, eventualmente, futura proprietaria del

Ramo di azienda all'esito del legittimo e rituale esercizio dell'opzione di acquisto di cui al successivo art. 13.

Il mancato rilascio, intestazione e/o volturazione dell'AUA e delle successive, eventuali, diverse autorizzazioni necessarie

all'esercizio dell'attività del Ramo di azienda da parte della società "MILANO RECUPERI S.R.L." per colpa di parte Affittan-

te o comunque per inidoneità dei locali, degli impianti o man-

ività	senza delle necessarie fidejussioni comporterà l'immediata ri-
e pure	soluzione del presente contratto di affitto con tutti gli ob-
so di	blighi conseguenti.
TABILE	Allo scopo di accertare la diligente e puntuale manutenzione
	dei beni affittati, ai sensi dell'art. 1619 c.c. la società
S." si	"IMMOBILIARE STABILE S.R.L." si riserva il diritto di control-
te per	lare la corretta gestione dell'azienda e di effettuare dei so-
olo ex	pralluoghi, anche a mezzo di suoi fiduciari o tecnici incari-
	cati, previo adeguato avviso anche solo telefonico con almeno
STABILE	1 (uno) giorno di preavviso.
le fi-	5. POTERI E OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO
ECUPERI	La società "MILANO RECUPERI S.R.L." si impegna a gestire il
impegna	Ramo di azienda senza modificarne l'attuale destinazione e
e per	conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle dotazioni
tazione	di cui ai precedenti artt. 1 e 2, senza aggiungere autorizza-
nistra-	zioni o licenze ulteriori a quella di cui l'azienda è dotata e
." qua-	tenterà, in futuro, di dotarsi secondo il programma di cui al
ria del	precedente punto 2 delle premesse. Il tutto salva diversa au-
esercizio	torizzazione scritta da parte della società "IMMOBILIARE STA-
	BILE S.R.L." che viene peraltro qui anticipatamente concessa
l'AUA e	per le sole diverse attività rientranti nel codice
cessarie	della vigente classificazione ATECO.
te della	La società "MILANO RECUPERI S.R.L." si obbliga inoltre:
ffittan-	- a gestire sempre direttamente il Ramo di azienda;
io man-	- a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformi-

tà alle leggi e alle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento;

- a effettuare tutte le denunce e a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la gestione del Ramo di azienda da leggi e/o regolamenti;

- a gestire il complesso aziendale con la massima diligenza e probità professionale;

- a rispettare tutti gli ordini, regolamenti e leggi in vigore o che venissero imposti dalle competenti autorità di Pubblica Sicurezza, comunali, regionali o statali.

Le eventuali violazioni accertate per difetto e/o omissione della società "MILANO RECUPERI S.R.L." legittimeranno la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." a rivalersi verso la stessa per le eventuali somme pagate o da pagarsi per multe o ammende e/o risarcimenti del danno.

In caso di eccezioni o rilievi da parte delle Autorità di Pubblica Sicurezza, comunali, regionali, o statali Immobiliare Stabile dovrà essere avvertita in forma scritta entro il termine massimo di 5 (cinque) giorni dalla conoscenza (anche se soltanto legalmente presunta a causa di omissioni e/o comportamenti inerti) da parte dell'Affittuario.

La società "MILANO RECUPERI S.R.L." si vincola inoltre espressamente a farsi esclusivo carico, con definitiva rinuncia a

iano il qualsiasi possibile futura pretesa e/o rivendicazione nei confronti della società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." di tutti i costi necessari, compresi quelli progettuali e amministrativi, necessari al collegamento tra le aree così meglio censite al catasto dei Terreni del Comune di Cerano al foglio 5 mappali 43 (quarantatre) e 44 (quarantaquattro), che sono attualmente separati da una rete di recinzione oltre che da un canale che dovrà essere opportunamente ritombato con soluzione approvata e ratificata anche dai competenti Uffici pubblici, ove necessaria.

PUBBLICA SORTITA E DISPONIBILITA' DEI BENI AZIENDALI

È fatto divieto all'Affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni facenti parte del Ramo di azienda affittato, senza consenso scritto della società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." che, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'Affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

I beni mobili che dovessero essere acquistati dall'Affittuario durante il periodo di vigenza del presente contratto e immessi nell'azienda in sostituzione e/o rinnovamento di quelli eventualmente esistenti verranno acquisiti dalla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L.", salvo diversa intesa scritta con quest'ultima prima dell'effettuazione delle sostituzioni e/o rinnovamenti.

Eventuali cespiti mobiliari che dovessero essere immessi

nell'azienda per scelta dell'Affittuario, in eccedenza a quelli di cui il Ramo d'azienda è dotato, rimarranno invece di proprietà dello stesso Affittuario che, al termine del contratto, provvederà ad asportarli. Sarà comunque facoltà della società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." trattenerli all'interno del complesso aziendale, previa anticipata intesa tra le parti sul loro giusto prezzo.

8. SPESE DI MANUTENZIONE E AMMORTAMENTI

Per quanto riguarda le spese di manutenzione del complesso aziendale, compreso i Capannoni una volta che ne fosse stata conseguita l'agibilità e i relativi impianti e cespiti mobiliari (mobili, arredi e attrezzature), le Parti convengono che:

- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell'Affittuario;

- le spese di manutenzione straordinaria invece restano a carico della società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L.";

- in deroga a quanto previsto dall'art. 2561 co. 1 c.c., le Parti convengono che l'obbligo di conservare l'efficienza dei beni del Ramo di azienda e dei suoi impianti, ferme le spese di manutenzione ordinaria a carico dell'Affittuario, compete alla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L.", per cui le quote di ammortamento relative ai Capannoni e agli impianti continueranno ad essere dedotte da quest'ultima ai sensi dell'articolo 102 ultima parte del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

quell- Al momento del rilascio del Ramo di azienda la differenza in
ce di melius tra le consistenze dei cespiti mobiliari in inventario
con- all'inizio e al termine del contratto sarà regolata in denaro
della sulla base dei valori correnti al termine del contratto, ai
nterno sensi dell'art. 2561 c.c.. Quella in melius sarà invece gesti-
parti ta secondo le regole di cui al precedente articolo 7.

8. SPESE DI GESTIONE E VOLTURA DEI CONTRATTI

Sono a carico dell'Affittuario tutte le spese di energia elet-
mplesso trica, telefonia, fornitura e scarico acque, raccolta rifiuti
stata in genere e più in generale tutte quelle ordinarie connesse
mobi- alla gestione del Ramo di azienda e connessa impresa.
vengono Sarà compito dell'Affittuario provvedere alla voltura dei con-
tratti per le forniture in questione e quant'altro si renda
carico necessario affinché le stesse gli vengano imputate direttamen-
te a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente con-
o a ca- tratto e per l'intera durata dello stesso.

9. DIVIETO DI SUBAFFITTO O CESSIONE

E' fatto espresso divieto all'Affittuario di subaffittare o di
enza dei cedere a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, il contratto o
le spese l'esercizio affittato o anche soltanto suoi singoli beni e ce-
competi spiti, senza il preventivo consenso scritto della società "IM-
quote di MOBILIARE STABILE S.R.L.".

10. LAVORATORI DIPENDENTI E COLLABORATORI

articolo L'Affittuario è obbligato a fornire alla società "IMMOBILIARE
STABILE S.R.L." ogni informazione circa i propri dipendenti

operanti nel Ramo di azienda nonché a produrre periodicamente e con cadenza non superiore a 3 (tre) mesi prova dell'avvenuto puntuale ed integrale pagamento degli stipendi e dei relativi oneri previdenziali. L'Affittuario dovrà mantenere la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." interamente manlevata ed indenne da qualunque esborso e/o pregiudizio di qualsiasi natura (ivi incluse, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, le indennità dovute per la cessazione del rapporto, incluso il trattamento di fine rapporto e quelle sostitutive del preavviso) in cui possa incorrere, anche in applicazione dell'art. 2112 c.c..

11. CREDITI E DEBITI RELATIVI ALL'AZIENDA

Almeno nell'ambito dei rapporti interni tra le Parti, tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto continueranno a competere e a gravare esclusivamente sulla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L.", mentre i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico della società "MILANO RECUPERI S.R.L..".

12. RESTITUZIONE DELL'AZIENDA

Al termine dell'affitto, il Ramo d'azienda, unitamente ai Capannoni in cui la stessa è stata gestita laddove divenuto medio tempore agibile e messo a disposizione della società "MILANO RECUPERI S.R.L.", nulla eccettuato e/o escluso, dovrà es-

amente essere restituito alla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." li-
vvenuto libero da qualsiasi debito relativo alla sua conduzione e nello
relativi stato in cui è stato ricevuto, tranne il normale deperimento
società d'uso.
indenne all'atto del rilascio del Ramo di azienda, salvo diverso pre-
ra (ivi relativo accordo scritto tra le Parti, la società "IMMOBILIARE
alcuna, STABILE S.R.L." non sarà tenuta a rilevare le attrezzature, i
cluso il mobili e le migliorie che l'Affittuario avesse acquistato nel
preavvi- corso del contratto, in eccedenza rispetto alla dotazione
ell'art. dell'azienda risultante dall'inventario come sopra allegato.
le parti convengono inoltre che nessuna indennità, rimborso,
compenso o risarcimento di qualsiasi genere competerà
tutti i all'Affittuario alla scadenza del presente contratto, nemmeno
lla data a titolo di incremento dell'avviamento commerciale perché di
gravare tanto si è tenuto presente nello stabilire la misura del cano-
S.R.L.", ne di affitto.
tto, an- Il danneggiamento e il perimento dei beni componenti
tto, sa- l'azienda, fatti salvi il normale deperimento d'uso e
società l'ipotesi di caso fortuito, saranno a carico dell'Affittuario,
che dovrà quindi, alla bisogna, rimborsare/risarcire
l'equivalente pecuniario alla società "IMMOBILIARE STABILE
e ai Ca- S.R.L.".
nuto me- 2. DIRITTO DI OPZIONE
età "MI- alla presente scrittura e alle condizioni infra esplicitate,
dovrà es- la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." concede alla società

"MILANO RECUPERI S.R.L." un diritto di opzione per l'acquisto della proprietà dell'intero Ramo di azienda oggetto del presente contratto, una volta raggiunta la consistenza finale programmata con l'incremento delle dotazioni e dei cespiti di cui al precedente articolo 2, per il prezzo di EURO 642.000,00 (euro seicentoquarantaduemila/00) oltre eventuali accessori.

Il diritto di opzione dovrà essere esercitato dalla società "MILANO RECUPERI S.R.L." mediante conforme dichiarazione scritta, che dovrà tassativamente pervenire alla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." entro sei mesi prima della scadenza del contratto unitamente al formale impegno della società "MILANO RECUPERI S.R.L." stessa di tenere la società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." immune e indenne da qualsiasi possibile debito e onere accumulato durante il periodo di affitto di ramo d'azienda.

Presupposti del valido ed efficace esercizio del diritto di opzione da parte dell'Affittuario sono l'esercizio del relativo diritto nella tassativa finestra temporale di cui al precedente art.2 l'avvenuto pagamento di ogni canone dovuto fino alla dichiarazione di esercizio del diritto di opzione e poi, ancora fino alla data di stipula del contratto di cessione del Ramo di azienda e/o comunque di integrale pagamento del corrispettivo della stessa da parte dell'Affittuario opzionante.

Non saranno considerate valide e/o efficaci eventuali dichiarazioni di opzione rese dall'Affittuario in epoca anteriore a

l'acquisto del ramo di azienda sopra indicato nel presente articolo; quelle concernen-
 del pre- del ramo di azienda soltanto dei beni facenti parte del Ramo di
 la finale azienda una volta raggiunta la sua consistenza finale coi beni
 espiti di e espiti di cui al precedente articolo 2, così come pure sa-
 42.000,00 ranno invalide ed inefficaci eventuali dichiarazioni di opzio-
 essori. dell'Affittuario successive al termine massimo sopra indi-
 a società rato, che determineranno, quindi, la fisiologica prosecuzione
 diarazione del presente contratto secondo le condizioni nello stesso pre-
 cietà "IM- viste.
 a scadenza Del pari determinerà la risoluzione dell'acquisto del Ramo di
 cietà "MI- azienda mediante esercizio dell'opzione, in ipotesi, valida-
 IMMOBILIARE mente esercitata dall'Affittuario, la mancata stipula
 ile debito dell'accordo confirmativo del trasferimento del Ramo di azien-
 o di ramo te connesse garanzie a carico della società "MILANO RECUPERA-
 di S.R.L.") e comunque il mancato integrale versamento del
 diritto di prezzo dell'opzione in favore della società "IMMOBILIARE STA-
 del relati- MI S.R.L." entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni
 al prece- della dichiarazione di esercizio del diritto di opzione.
 ovuto fino LA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA
 one e poi, e pari, convengono espressamente che il ritardo della società
 essione del LA RECUPERI S.R.L." nel pagamento, anche soltanto parzia-
 del corri- dei previsti canoni di affitto, ove prolungato per un pe-
 onante. riore ai 3 (tre) mesi determinerà ipso iure la riso-
 ali dichia- del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con tutte
 anteriore a le conseguenze di cui agli artt. 1453 e ss. c.c.

Del pari determineranno la risoluzione del presente contratto

ai sensi dell'art. 1456 c.c. con gli effetti e le conseguenze

di cui all'art. 14, l'inadempimento da parte della società

"MILANO RECUPERI S.R.L." agli obblighi di:

- divieto di subaffitto e cessione (v. il precedente art. 10);

- prestazione e conservazione delle garanzie per tutta la durata del presente accordo.

15. GARANZIE

Quale condizione sospensiva del presente accordo, nonché a garanzia:

- dell'esatto e puntuale pagamento del canone o delle somme dovute ad altro titolo e che si convengono qui equivalenti anche per il caso di mancato rilascio del Ramo di azienda da parte di Milano Recuperi o di provvedimenti/eventi imputabili all'Affittuario e che ne determinino l'indisponibilità tout court, anche solo parziale;

- dell'obbligazione di rimborso dei costi necessari all'attività di pulizia, sgombero, bonifica dei beni oggetto del Ramo d'Azienda, laddove non eseguita spontaneamente come si conviene qui dovuto dalla società "MILANO RECUPERI S.R.L." alla data di cessazione del presente rapporto;

- l'obbligazione di malleva della società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." da ogni debito inerente ai rapporti di lavoro e collaborazione in essere al momento della cessazione del presente contratto, ivi incluse, a titolo esemplificativo e senza limiti

contratto	cauzione alcuna, le indennità accumulate e dovute a lavoratori
conseguenze	e collaboratori per la cessazione del rapporto, incluso il
a società	trattamento di fine rapporto e quelle sostitutive del preavvi-
	mento in cui l'Affittante possa incorrere, anche in applicazione
art. 10);	all'art. 2112 c.c.
ta la du-	La società "MILANO RECUPERI S.R.L." si impegna a consegnare
	alla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." apposita polizza fi-
	deiusso nel termine di 6 (sei) mesi da oggi per l'importo
ché a ga-	di EURO 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00) con scaden-
	za coincidente alla durata del presente accordo.
elle somme	In caso di escussione, anche solo parziale, della fideiussio-
alenti an-	ne, l'Affittuario si impegna a rinnovarla e/o integrarla con-
azienda da	segnando alla società "IMMOBILIARE STABILE S.R.L." la quietan-
imputabili	za del rinnovo/integrazione entro il termine massimo di 15
lità tout	giorni dalla notizia della sua escussione, sotto le
	conseguenze di cui al precedente art. 14.
necessari	PRIVACY
ni oggetto	Con la sottoscrizione del presente contratto le Parti si danno
mente come	avvisarsi reciprocamente informate circa le finalità e
RI S.R.L."	l'attività del trattamento dei dati personali, ai sensi
	del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs 196/03
RE STABILE	in materia di protezione dei dati personali", nonché
o e colla-	essere al corrente dei diritti ivi sanciti.
l presente	DISTRIBUZIONI FINALI
enza limi-	Qualsiasi modifica a questo contratto non sarà valida e vinco-

lante ove non risulti da atto scritto firmato da entrambe le parti.

Tutte le pattuizioni della presente scrittura costituiscono un unico inscindibile contesto. Qualora qualche clausola di questo contratto dovesse risultare invalida, la stessa non invaliderà tutte le altre, così come previsto dall'art. 1367 c.c. e il contratto dovrà ritenersi valido e le Parti si adoperranno al fine di modificare tale disposizione in modo che l'intento della stessa possa essere rispettato nella misura legalmente possibile.

18. SPESE

Le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto sono a carico della società IMMOBILIARE STABILE S.R.L..

19. COMUNICAZIONI E NOTIFICHE

Qualsiasi notifica, richiesta, domanda, consenso o altra comunicazione richiesta o consentita ai sensi del presente contratto, deve essere formulata in forma scritta con pec o con lettera controfirmata per ricevuta o con lettera raccomandata

A.R. ai seguenti indirizzi:

- Immobiliare Stabile s.r.l.: Cerano, via Milano n.81

- Milano Recuperi s.r.l.: Milano, via Pier Luigi da Palestrina

n. 2.

21. FORO COMPETENTE

Le Parti si danno reciprocamente atto che le premesse sono

rambe le ... parte essenziale ed integrante del presente contratto e del
... contenuto.

iscono un ... tutto quanto non espressamente previsto e normato nel pre-
a di que- ... accordo, le Parti rinviando alle disposizioni del Codice
non inva- ... italiano e alle ulteriori fonti coordinate.

1367 c.c. ... eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine
adopere- ... all'interpretazione, validità, risoluzione, esecuzione del
modo che ... presente contratto o che fossero comunque, in qualsiasi modo,
la misura ... riconducibili allo stesso, saranno demandate alla competenza
... esclusiva del Foro di Novara.

2. SPESE DI REGISTRAZIONE E DI STIPULAZIONE

del pre- ... spese di bollo, di registrazione, stipulazione e consequen-
ARE STABI- ... del presente contratto sono a carico di IMMOBILIARE STABILE
... che si obbliga a saldarle contestualmente al presente
... atto.

3. RINVIO DI LEGGE

sente con- ... quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa
pec o con- ... riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia.

4. REGIME FISCALE

... affittante dichiara, ai fini dell'applicazione dell'art.35

... 14-quater del D.L. 223/2006 convertito dalla Legge 248

Palestrina ... 24/66/2006 e successive modifiche, che il valore normale

... fabbricati, compresi nel ramo d'azienda concesso in affit-

... come determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R.

resse sono ... 1972, non è superiore al 50% (cinquanta per cento) del va-

	lore complessivo del ramo d'azienda medesimo, per tanto la re-
	gistrazione del contratto avverrà mediante il pagamento
	dell'imposta fissa di registro.
	F.TO: STABILE GIUSEPPE
	MAFFE' FRANCESCO
	Repertorio n. 291692 Raccolta n. 60038
	AUTENTICA DI FIRMA REPUBBLICA ITALIANA
	Io sottoscritto Dott. NUNZIA GIACALONE, Notaio in Novara, con
	Ufficio in Viale Dante Alighieri n. 2, iscritto nel ruolo di
	questo distretto,
	CERTIFICO
	che il presente atto - da me Notaio letto alle parti - è stato
	sottoscritto in mia presenza alle ore undici e minuti trenta
	dai signori
	STABILE GIUSEPPE, nato a Gambolo' il 31 Gennaio 1940, quale
	Amministratore Unico e legale rappresentante con pieni poteri
	di firma e rappresentanza a norma del vigente Statuto Sociale
	della società " <u>IMMOBILIARE STABILE S.R.L.</u> " con sede in Cerano
	Via Milano n.81 - ove per la carica domicilia - capitale so-
	ciale di EURO 1.000.000,00 (un milione/00) interamente versa-
	to, iscritta alla C.C.I.A.A. di Monte Rosa Laghi Alto Piemonte
	al n.NO-230665 R.E.A., con codice fiscale e numero di iscri-
	zione al Registro delle Imprese di Monte Rosa Laghi Alto Pie-
	monte 02345090035;
	MAFFE' FRANCESCO, nato a Trecate il 23 Aprile 1970, quale Pre-

