



Piergentile Corneli

Repertorio n. 2.350

Raccolta n. 1.262

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno ventotto del mese di dicembre

28 dicembre 2021

In Spoleto (PG), Loc. San Martino in Trignano. Innanzi a me, **Piergentile Corneli**, Notaio in Perugia ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di questa città

sono comparsi

domi-
ciliata per la qualifica presso la sede sociale, la quale interviene al presente atto in qualità di unico liquidatore e così nella legale rappresentanza della società

n.11, numero di iscrizione al Registro delle Imprese dell'Umbria e codice fiscale), R.e.a.

', di seguito indicata anche come "affittante"

,
il quale interviene al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società

, Loc. San Martino in Trignano, capitale sociale euro 21.000,00 numero di iscrizione al Registro delle Imprese dell'Um-

**Registrato a Perugia
in data 28/12/2021
al numero 30809
serie 1T**

**Protocollato nel Registro
Imprese dell'Umbria
il 28/12/2021 al n. 160708.
Iscritto il 29/12/2021.**

bria e codice fiscale

, di

seguito indicata anche come "affittuaria", domiciliato presso la sede sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premesse

a) che l'affittante è titolare di ramo aziendale organizzato per l'esercizio di attività artigianale di tappezzeria e per la produzione ed il commercio all'ingrosso e al minuto di articoli di arredamento per interni ed esterni con sede in opificio di proprietà in Spoleto (PG), Loc. San Martino in Trignano, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 142** con le particelle:

- **1105 sub 1**, Zona censuaria 2, Categoria D/1, Rendita: Euro 15.740,00;

- **1105 sub 2**, Zona censuaria 2, Categoria C/7, Classe U, mq. 180, Rendita: Euro 55,78;

b) che l'affittante è nel pieno possesso e titolarità del ramo d'azienda suddetto ed intende ora affittarlo;

c) che la società ha richiesto alla sopradetta proprietaria di acquisire in affitto detto ramo d'azienda;

d) che la società affittante versa in stato di crisi economico-finanziaria e sta valutando l'ipotesi di ricor-

che resteranno rispettivamente a favore e a carico del-

l'affittante, o di chi ha avuto la gestione aziendale, come pure tutte le attività e passività aventi titolo nella gestione anteriore al presente atto.

Art.3) Beni oggetto del contratto di affitto.

L'affitto comprende:

3a) gli immobili ove l'azienda è esercitata, elencati alla lettera a) delle superiori premesse. L'affittuaria dà atto di aver ricevuto dall'affittante le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ed in particolare dichiara di aver ricevuto dalla parte affittante l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 22 luglio 2019 dal geom. Daniele Argentati iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n.4471, relativo al fabbricato che si allega al presente atto in copia sotto la lettera "A", omessane mia lettura per dispensa datami dai componenti. L'affittuaria dichiara, come rappresentata, di essere edotta della sua validità decennale e della necessità di un aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio; dichiara l'affittante che nessun intervento di ristrutturazione o impiantistico è stato eseguito dalla data della formazione dell'attestato medesimo;

3b) i gli automezzi, beni mobili, impianti, macchinari

operativi, macchine elettroniche, mobili ed arredamento dettagliatamente inventariati e descritti nell'elenco predisposto nel contraddittorio delle parti che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", per costituirne parte integrante e sostanziale, nonché tutti quei beni comunque annessi e connessi al ramo d'azienda e di sua pertinenza, ancorché non elencati e descritti nel predetto allegato, beni di cui l'affittuaria, come sopra rappresentata, dichiara fin d'ora di conoscere la consistenza, lo stato di normale efficacia e l'idoneità al corretto esercizio dell'attività che la stessa intende esercitare.

L'affittuaria potrà usare i beni tutti di cui all'art. 2555 c.c., come sopra descritti, comunque ricompresi nel ramo d'azienda.

Si precisa che non costituiscono parte del ramo aziendale oggetto di affitto gli immobili in Comune di Arzachena e i beni strumentali ivi esistenti e connessi.

Eventuali beni immessi nell'esercizio aziendale dall'affittuaria, alla fine del contratto dovranno essere rimossi e trattenuti dall'affittuaria stessa.

Non rientrano nell'affitto le scorte di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, in quanto non esistenti.

La parte affittante, come sopra rappresentata, inoltre

dichiara che, in forza al ramo d'azienda in oggetto,

non esistono rapporti di lavoro dipendente essendo tutti già cessati.

Art.4) Corrispettivo

Il canone annuo del ramo d'azienda concesso in affitto è concordemente determinato tra le parti in euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) annui, oltre iva come per Legge, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) ciascuna, oltre I.V.A. come per Legge, nei dieci giorni successivi dalla decorrenza di ciascun mese a mezzo bonifico bancario nel conto corrente che sarà comunicato dall'affittante.

Art.5) Durata

Il presente contratto produce effetti da oggi, con subentro dell'affittuaria all'affittante nella gestione e conduzione del ramo d'azienda in oggetto; l'affitto avrà durata di anni sei, venendo così a scadere il 27 dicembre 2027.

Eventuali proroghe saranno stabilite di comune accordo tra i contraenti, almeno sei mesi prima della naturale scadenza, anche in base all'evoluzione della promuovenda procedura concorsuale da parte della concedente.

In ogni caso, la sola affittuaria potrà risolvere il presente negozio, decorsi due anni dalla stipula, dando-

ne comunicazione alla controparte a mezzo PEC o racco-

mandata, da inviare alla proprietà con almeno sei mesi di preavviso rispetto alla data di riconsegna del compendio aziendale.

Art.6) Immissione nella detenzione

L'immissione nella detenzione avviene contestualmente al presente atto, con trasferimento del possesso e materiale godimento del ramo d'azienda e conseguente assunzione da parte dell'affittuaria di ogni responsabilità inerente alla detenzione stessa.

In ogni caso l'affittante, come sopra rappresentata, garantisce che i beni costituenti il complesso aziendale affittato, come sopra individuato, sono in normale stato ed idonei all'uso convenuto.

La parte affittante, come sopra rappresentata, autorizza sin d'ora le competenti Autorità Amministrative a volturare temporaneamente e per tutta la durata del contratto di affitto, a favore della parte affittuaria, tutte le autorizzazioni e certificazioni amministrative inerenti al ramo d'azienda affittato ed oggetto del presente negozio.

Al cessare dell'affitto le autorizzazioni amministrative e le certificazioni saranno reintestate all'affittante e l'affittuaria, come sopra rappresentata, s'impegna e si obbliga sin da ora a collaborare per lo svolgimen-

to di tutte le pratiche del caso.

Art.7) Oneri a carico dell'affittuaria

Nel canone d'affitto come sopra determinato non sono compresi tasse, tributi, contratti di somministrazione di luce, gas e telefono, che saranno a carico dell'affittuaria.

A tale fine l'affittante, come sopra rappresentata, dichiara che nulla osta affinché l'affittuaria subentri nei contratti di cui sopra e si impegna a rendere edotti gli enti competenti del perfezionamento del presente contratto. L'affittuaria avrà diritto di imputare in conto pagamento di quanto dovuto a qualsiasi titolo all'affittante, gli importi eventualmente corrisposti per sanare morosità pregresse di ogni genere relative a dette utenze.

La manutenzione ordinaria dei beni facenti parte del ramo d'azienda locato sarà a carico dell'affittuaria. In ogni caso spetterà all'affittante la manutenzione straordinaria del complesso affittato, ai sensi dell'art.1621 del Codice Civile.

In caso di urgenza è dato all'affittuaria il diritto di procedere alle riparazioni urgenti; in tale eventualità la spesa sopportata per tali riparazioni andrà scomputata dal canone di affitto, fermo rimanendo che l'affittuaria dovrà provare con idonea documentazione la neces-

sità della spesa e i costi sostenuti.

Ai fini degli artt.2561, 2562 c.c. e dell'art.102, comma 8, del D.P.R. 917/86, le parti concordemente stabiliscono che le quote di ammortamento dei beni mobili, oggetto del compendio aziendale affittato, rimarranno ad esclusivo beneficio e carico della parte affittante e quindi nulla sarà economicamente dovuto alla parte proprietaria al termine del presente contratto di affitto di ramo d'azienda.

Art.8) Miglioramenti e addizioni

E' fatto divieto all'affittuaria di procedere a modifiche, migliorie, addizioni senza il consenso scritto dell'affittante la quale, in difetto, potrà pretendere la messa in ripristino, a spese dell'affittuaria, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun indennizzo.

Art.9) Gestione del ramo d'azienda

L'affittuaria, come rappresentata, si obbliga a gestire il ramo aziendale senza modificare l'attuale destinazione, ad usare i beni oggetto d'affitto con la massima diligenza e capacità professionale e a restituirli alla scadenza convenuta nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti dall'affittante, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso, con divieto di subaffitto, di cessione parziale ed anche a titolo gratuito o comunque di concederne a terzi l'uso o il

godimento, senza il preventivo assenso dell'affittante,

pena la risoluzione "ipso iure" del contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c..

Inoltre, è fatto divieto alla affittuaria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni affittati senza il consenso scritto dell'affittante.

L'affittuaria, come sopra rappresentata, esonera espressamente l'affittante da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivarle da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

Art.10) Crediti e debiti relativi all'azienda ceduta

Sono esclusi dall'affitto del ramo di azienda i crediti ed i debiti, se esistenti.

Tutte le posizioni attive e passive aventi titolo nella gestione dell'affittante resteranno a favore e a carico della stessa, che ne risponderà direttamente.

Nel caso in cui siano richiesti in pagamento alla affittuaria somme per debiti pregressi, inerenti al ramo d'azienda affittato, l'affittuaria, ove per legge tenuta al pagamento, avrà immediato diritto a portarli in diminuzione a qualsiasi altro importo dovuto in forza del presente titolo.

Art.11) Riconsegna del complesso aziendale

Al termine del contratto d'affitto, l'azienda sarà riconsegnata in normale stato, salvo il deperimento deri-

vante dall'uso.

Art.12) Responsabilità dell'affittante - esclusioni.

L'affittante è esonerata da responsabilità in caso di vizi, guasti o altri difetti (compresa l'interruzione dei servizi) per cause indipendenti dalla sua volontà.

In nessun caso le obbligazioni ed i debiti contratti dall'affittuaria saranno imputabili all'affittante.

Al termine dell'affitto la affittuaria non potrà richiedere alcuna indennità o compenso all'affittante per l'eventuale miglioramento dell'avviamento commerciale.

Art.13) Diritto di prelazione

Quale patto accessorio del presente contratto d'affitto, è riconosciuto all'affittuaria il diritto di prelazione nel caso di alienazione volontaria o di vendita coattiva, anche giudiziale concorsuale, di tutto il complesso aziendale affittato o dei singoli beni che lo compongono, ove gli organi della procedura lo consentano.

Art.14) Destinazione del complesso aziendale

L'affittuaria non può mutare l'attività svolta nel azienda o destinare i beni affittati a produzioni diverse; ha, tuttavia, la facoltà di spostare, modificare la posizione dei beni mobili e/o sostituirli.

Art.15) Assicurazioni

La affittuaria è obbligata a subentrare nei contratti

assicurativi in essere relativi ai beni dell'azienda ed

a tenerli in vita per tutta la durata dell'affitto, eventualmente sostituendoli con altri a non minore contenuto di garanzia.

In ogni caso, l'affittuaria coprirà con polizza di primaria compagnia di assicurazione i rischi verso i terzi e verso l'affittante per responsabilità civile e per distruzione o danneggiamento dei beni locati.

Art.16) Clausola risolutiva espressa.

In caso di mancato pagamento di tre rate anche non consecutive del canone pattuito, con le modalità di cui al superiore art.4, decorsi dieci giorni dall'ultima scadenza, l'affittante avrà facoltà di ritenere risolto, con efficacia ex nunc, il presente contratto senza necessità di pronuncia giudiziale e l'affittuaria avrà l'obbligo di restituire immediatamente i beni oggetto del ramo d'azienda affittato.

Art.17) Risoluzione per inadempimento

Le parti potranno, in ogni caso, risolvere con effetto immediato il presente contratto per gravi inadempimenti, salvo il risarcimento del danno.

Art.18) Spese notarili

Tutte le spese del presente contratto di affitto d'azienda resteranno ad integrale carico dell'affittuaria.

Art.19) Clausola fiscale

Agli effetti fiscali le parti fanno risultare quanto se-

gue:

- poiché il valore complessivo del ramo di azienda affittato è costituito per più del 50% dal valore normale del fabbricato, al presente contratto si applicano le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati, in quanto meno favorevoli;

- il presente contratto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, imposizione per la quale l'affittante manifesta in questa sede espressamente l'opzione consentita dall'articolo 10, primo comma n. 8 D.P.R. 633/72; al riguardo le parti precisano che il fabbricato nel quale è esercitata l'attività oggetto di affitto ha natura strumentale;

- ai sensi della vigente legge di registro (art. 40, comma 1 bis ed art. 5 lettera a bis della tariffa, come sostituiti per effetto della Legge 248/2006) il presente contratto sconta altresì l'imposta di registro nella misura dell'1% dell'ammontare del canone, che sarà assolta per la prima annualità in sede di registrazione del presente atto.

Art.20) Dichiarazione delle parti contraenti

Le parti dichiarano di aver preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei me-

desimi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte con mezzi di videoscrittura dal persona di mia fiducia e in parte di mio pugno e da me letto ai comparenti, i quali, interpellati, dichiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono alle ore dieci e trenta minuti.

Consta di due fogli di cui sono occupate sette pagine e parte dell'ottava.

Firmato:

" :

" :