



10128 TORINO - Corso Galileo Ferraris, 71 - T +39 011 5625477



REPERTORIO N. 4178

RACCOLTA N. 2876

----- AFFITTO DI AZIENDA -----

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

= , nato a (TO) il , domiciliato per la carica a (CN), il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società di nazionalità italiana costituita in Italia "SERRAMENTI PERON S.r.l.", con sede a Caramagna Piemonte (CN), Via Europa n. 20/A, capitale sociale Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cuneo 08910330011 R.E.A. numero 318569, munito degli occorrenti poteri quali risultano dal Registro delle Imprese, come dichiara e garantisce, e giusta deliberazione dell'assemblea dei soci in data 15 novembre 2023 di cui all'estratto in autentica del notaio Francesca MOROTTI ASTORE di Torino in data odierna repertorio numero 4175;

REGISTRATO

presso l'Agenzia delle Entrate -
Direzione Provinciale II di Torino
il 27/12/2023
al n° 56559
serie 1T
con €. 200,00

= , nato a (CN) il , domiciliato per la carica a (CN), il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società di nazionalità italiana costituita in Italia "SERRAMENTI PERON S.r.l.", con sede a (CN), Via n. , capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cuneo R.E.A. numero , munito degli occorrenti poteri quali risultano dal Registro delle Imprese, come dichiara e garantisce, e giusta deliberazione dell'assemblea dei soci in data 20 novembre 2023 di cui all'estratto in autentica del notaio Francesca MOROTTI ASTORE di Torino in data odierna repertorio numero 4174.

(di seguito anche "Affittante" o "Locatrice")
"SERRAMENTI PERON S.r.l." e " " potranno di seguito essere indicate, collettivamente, come le "Parti" e ciascuna, singolarmente, come la "Parte".

----- PREMESSO CHE: -----

a) - "SERRAMENTI PERON S.r.l." è titolare dell'azienda commerciale avente ad oggetto l'attività di:

* produzione posa in opera e installazione di serramenti in alluminio, pvc, metalli vari e legno con eventuale ripristino di opere murarie, civili e industriali, la manutenzione dei medesimi anche presso terzi nonché l'attività di produzione, installazione e manutenzione di arredi vari quali rivestimenti, tende; -----
* intonacatura e stuccatura; rivestimento di pavimenti e di muri; tinteggiatura e posa in opera di vetri; attività edilizia in genere e attività non specializzate di lavori edili (muratore), -----
corrente in Caramagna Piemonte (CN), Via Europa n. 20/A, assistita dalle debite autorizzazioni amministrative e compresi i diritti sul Brevetto di cui alla domanda numero identificativo 102018000009046 del 1° ottobre 2018 avente ad oggetto Finestra con anta a ribalta motorizzata, in locali condotti in locazione da terzi in forza di regolare contratto di locazione dell' 1

febbraio 2019 della durata di sei anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Moncalieri (TO) in data 22 febbraio 2019 al numero 001267 - serie 3T, codice identificativo TS519T001267000JJ (di seguito l'"Azienda");
b) - "l'" ha manifestato l'intendimento di condurre in affitto l'intero compendio aziendale di proprietà di "SERRAMENTI PERON S.r.l.";
c) - tra le parti sono quindi intervenuti accordi per addivenire all'affitto dello stesso;
d) - l'Azienda è attualmente costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di cui al precedente punto a), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la consistenza e alle condizioni infra precise; --
e) - l'Affittante garantisce la inesistenza di situazioni o provvedimenti che possano compromettere la prosecuzione dell'attività di cui al precedente punto a).

TUTTO CIO' PREMESSO

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - Oggetto

La società "SERRAMENTI PERON S.r.l.", come sopra rappresentata, concede in affitto - alle condizioni di seguito esplicitate - alla società "T", che come sopra rappresentata accetta, l'Azienda avente ad oggetto l'attività descritta in premessa e corrente a Caramagna Piemonte (CN), Via Europa n. 20/A.

Art. 3 - Beni aziendali

Le Parti dichiarano e riconoscono che a costituire l'Azienda affittata si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione di debiti e crediti fino ad oggi maturati, che resteranno a carico ed a vantaggio della Parte Affittante "SERRAMENTI PERON S.r.l.", salvo quanto previsto all'art. 2560 c.c., e dei contratti sino ad ora stipulati, fatta eccezione per quelli dei quali nel presente atto è previsto il subentro.

In particolare, si intendono compresi nell'Azienda affittata gli arredi e le attrezzature risultanti dall'inventario redatto dalle Parti che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il Conduttore dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, in buono stato e idonei all'uso convenuto e si obbliga a restituire gli stessi alla scadenza del contratto nella medesima situazione, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad un uso improprio.

Detti beni sono stati visionati dal Conduttore che li ha trovati in buono stato ed idonei all'uso cui sono destinati e si impegna a restituirli nel medesimo stato tranne il normale logoramento dovuto al loro uso.

La manutenzione ordinaria dei macchinari e dell'immobile concessi in affitto sarà a cura del Conduttore, mentre i lavori di manutenzione straordinaria rimangono a cura dell'Affittante, se ritenuti di competenza della proprietà.

L'ammortamento dei beni locati sarà dedotto dall'Affittuaria, cui compete l'obbligo di conservazione del livello di efficienza dei beni aziendali.

Art.3 - Durata

La durata dell'affitto dell'azienda è convenuta ed accettata per 4 (quattro) anni, con decorrenza dalla data odierna e sino al 29 (ventinove) novembre 2027 (duemilaventisette).

L'apertura di una procedura concorsuale ovvero di liquidazione giudiziale, non sarà in ogni caso causa di risoluzione del presente contratto, ferme le norme inderogabili di legge.

L'affitto si rinnoverà automaticamente di quattro anni in quattro anni, salvo disdetta di una delle parti da far pervenire all'altra, con raccomandata A/R o a mano ovvero a mezzo PEC entro 90 (novanta) giorni dalla scadenza.

L'Affittante potrà recedere dal presente contratto senza penale alcuna mediante comunicazione da far pervenire all'Affittuario con raccomandata A/R o a mano ovvero a mezzo PEC, l'effetto decorre decorsi 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione.

Art.4 - Canone

Il canone annuo di affitto dell'Azienda viene convenuto ed accettato in totali Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), da corrispondersi in rate mensili anticipate dell'importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) cadauna.

Dette ratee dovranno essere pagate entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, al momento dell'accredito di ciascuna rata, l'Affittante rilascerà regolare fattura.

Il primo rateo di canone verrà a scadenza il giorno 10 (dieci) dicembre 2023 (duemilaventitré).

In caso di recesso anticipato dell'Affittuario, di cui meglio in seguito, costui non avrà diritto a nessun rimborso relativamente al canone di affitto già versato.

Il canone sarà soggetto a revisione annuale in base all'aumento ISTAT del canone di locazione.

Le parti convengono che, in caso di mancato pagamento anche solo di un canone mensile, entro il giorno 15 di ogni mese sarà facoltà dell'Affittante decidere di risolvere unilateralmente e con effetto immediato il contratto prima della scadenza, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano o pec, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C..

Art. 5 - Obblighi parte conduttrice

Il Conduttore assume l'obbligo di gestire l'azienda in questione direttamente ed in nome proprio, di intestare a proprio nome le fatture di acquisto, le ricevute, i rapporti di lavoro con eventuale personale e qualsiasi altra operazione aziendale, assumendo altresì l'obbligo di svolgere in proprio tutte le necessarie formalità presso gli Enti Pubblici con i quali intratterrà rapporti per effetto della gestione.

Il Conduttore si obbliga, inoltre, per tutta la durata dell'affitto, ad eseguire i pagamenti di competenza del periodo di affitto effettivo dei canoni, fatture, forniture ed utenze, imposte e tasse, spese condominiali, assicurazione del locale, spese per manutenzioni ordinarie interne del locale, delle attrezature e degli impianti, ad espletare i necessari adempimenti ed a tenere sollevata la parte locatrice da ogni onere, obbligazione o molestia relativi all'affitto.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese derivanti e connesse alla gestione dell'esercizio, e precisamente:

- luce, gas, telefono, nettezza urbana, imposte comunali, nonché tutto

quanto seppur non citato nel presente contratto inerente all'esercizio dell'Azienda.

Il Conduttore si impegna a contrarre idonea polizza di assicurazione con copertura equivalente a quella già ordinariamente e precedentemente stipulate dalla Locatrice.

Il Conduttore subentra alla Locatrice in ogni rapporto civile e amministrativo inerente l'azienda ad inclusione, ai sensi dell' art. 36 Legge 392/78, del contratto di locazione sopra citato. Il Conduttore si impegna a provvedere agli comunicativi di cui al primo comma del predetto art. 36.

Il Conduttore si impegna a produrre alla Locatrice stessa le ricevute del pagamento delle bollette delle utenze entro un mese dalla scadenza delle stesse.

Sono inoltre a carico del Conduttore le spese per il lavoro dipendente e/o qualsiasi onere riguardante il personale.

Ai sensi dell'art. 2112 c.c., l'Affittuario subentra nei rapporti di lavoro subordinato inerenti i dipendenti impiegati nell'Azienda affittata e specificatamente quelli indicati nel documento condiviso tra le parti e ben noto alle stesse, con precisazione che le unità sono due.

Rimane a carico dell' Affittante la parte di TFR maturata alla data di decorrenza dell'affitto d'Azienda o altri esborsi riguardanti i rapporti di lavoro in essere fino alla data di decorrenza dell' affitto d'Azienda.

Il conduttore non può sublocare o comodare i beni ricevuti, né cedere il contratto a terzi, senza il preventivo consenso scritto dell'Affittante.

Le parti danno atto che la Locatrice viene esonerata dal Conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che al Conduttore potessero derivare da fatti, omissioni o colpa dei confinanti o di terzi in genere. Parimenti la Locatrice non è tenuta a rispondere dei danni causati da esalazioni nocive, rumori, da umidità od infiltrazioni di acqua derivanti dalla gestione o perdite di fogne per scarsità o mancanza di acqua potabile o gas dell'energia elettrica di qualsiasi servizio inerente l'immobile ed i locali dell'Azienda. Ai fini delle comunicazioni e delle notificazioni inerenti il presente contratto le parti eleggono il proprio domicilio come segue:

- la Locatrice presso l'indirizzo PEC: _____ o presso la sede legale risultante dalla visura camerale aggiornata;

- il Conduttore presso l'indirizzo PEC: _____ o presso la sede legale risultante dalla visura camerale aggiornata.

Il Conduttore potrà in qualunque momento procedere al recesso anticipato dal presente contratto, dandone comunicazione scritta a mezzo raccomandata A/R o a mani o via pec con un preavviso di almeno (90) novanta giorni.

La Locatrice garantisce il diritto di prelazione al conduttore in caso di eventuale cessione dell'azienda nel corso della durata del contratto, nei limiti temporali massimi ammessi dalla legge.

Decorsi 20 (venti) giorni dalla data di ricevimento comunicazione ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, qualora il Conduttore non abbia comunicato, nella stessa forma, la propria intenzione nell'esercizio della prelazione, l'Azienda potrà essere ceduta al terzo.

La Locatrice, per tutta la durata dell'affitto, e compatibilmente con quanto previsto dall'art. 2557 c.c., si impegna sia in nome proprio sia per interposta persona, a non iniziare un'attività concorrente a quella interessata dal

presente contratto e, comunque, a non iniziare una nuova impresa idonea a sviare la clientela dell'Azienda affittata. -----

Il TFR maturato seguirà le disposizioni di legge, e resterà comunque, per la parte maturata fino all'inizio dell'affitto anche a carico dell'Affittante. -----

Art. 6 - Altri obblighi del Conduttore

Il Conduttore si obbliga a prendere in consegna il bene immobile in cui è esercitata l'attività aziendale e le licenze costituenti l'Azienda, curandone la conservazione e la manutenzione e servendosene esclusivamente per l'uso proprio, senza cioè apportare modifiche, innovazioni, o addizioni che non siano state autorizzate per iscritto dalla Locatrice, nonché dei proprietari dell'immobile stesso. -----

Inoltre ogni miglioria, ancorché autorizzata, non darà diritto a nessun risarcimento né corrispettivo di alcuna natura al momento della riconsegna dell'Azienda affittata; resta inoltre facoltà della Locatrice richiedere la messa in pristino dei locali e dell'attività locata a cura e spese del Consutttore, prima della riconsegna, ove la miglioria non sia stata autorizzata.

A carico del Conduttore sono inoltre poste tutte le spese di ordinaria manutenzione. Il Conduttore risponderà di deterioramenti, danneggiamenti, perdite o sottrazioni delle attrezzature facenti parte dell'Azienda, o di parti di queste, e si impegna a conservare l'esercizio nelle attuali condizioni. -----

Il presente contratto potrà risolversi in qualsiasi momento per gravi inadempimenti del Conduttore e precisamente: -----

- mancato pagamento anche di un solo canone di affitto entro la data stabilita ai sensi dell'Art. 1456 del C.C. di cui sopra (giorno 15 di ogni mese); -----
- evidente trascuratezza nella conduzione dell'Azienda sia sotto l'aspetto commerciale sia sotto il profilo delle norme di sicurezza dei locali; -----
- evidente stato di degrado che possa impedire la normale prosecuzione dell'attività tale da compromettere l'avviamento dell'Azienda. -----

Art.7 - Diritti della Locatrice.

La Locatrice si riserva il diritto di accedere, con preavviso di almeno dieci giorni, nelle ore di apertura, anche a mezzo di persona all'uopo delegata per iscritto, ai locali aziendali, per compiere gli accertamenti ritenuti più opportuni, in relazione agli obblighi derivanti dal presente contratto, evitando tuttavia ogni pregiudizio alla gestione. -----

Art. 8 - Garanzie

Dell'azienda in oggetto viene garantita la piena titolarità e disponibilità dalla Locatrice, e che è libera da pesi, sequestri, pignoramenti, arretrati di imposte e tasse, sia erariali sia comunali, nonché da arretrati per oneri previdenziali ed assicurativi. -----

La Locatrice dichiara e garantisce che gli impianti di cui è dotata l'Azienda oggi affittata rispettano le odierni norme di legge in materia. -----

Art. 9 - Clausola compromissoria

Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto sarà sottoposta ad arbitrato rituale secondo il Regolamento della Camera Arbitrale del Piemonte. L'arbitrato si svolgerà secondo la procedura di arbitrato ordinario di diritto o di arbitrato rapido di diritto a seconda del valore, così come determinato ai sensi del Regolamento. All'organo arbitrale spettano i poteri cautelari non vietati dalla legge. -----

Art.10 - Voltura autorizzazioni amministrative



La Locatrice si obbliga a prestare ogni necessario consenso per la voltura, in capo al Conduttore, di tutte le autorizzazioni amministrative di qualsiasi natura, relative all'azienda affittata.

A sua volta il Conduttore dichiara di essere in possesso dei requisiti per esercitare l'attività economica oggetto dell'Azienda affittata.

Art. 11 - Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle leggi ed agli usi vigenti in materia.

Art. 12 - Imposte e spese

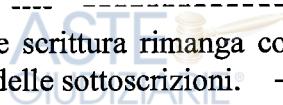
Imposte e spese del presente atto, connesse e dipendenti sono poste a carico di parte affittuaria.

Al riguardo, le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad IVA.

Le parti richiedono che la presente scrittura rimanga conservata negli atti del notaio che ne autentica l'ultima delle sottoscrizioni.

Torino, 30 novembre 2023.

Firmato:



ALLEGATO "A" AL NUMERO 2876 DI RACCOLTA

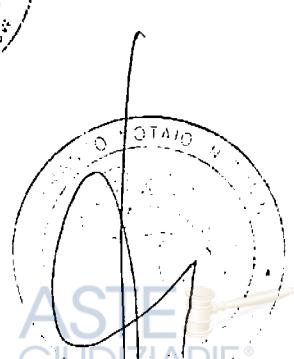
SERRAMENTI PERON SRL	
CESPITI 2021	ANNO
IMPIANTI SPECIFICI	
MACHINA CLASSIC LIBRA DA TAGLIO	2004
PUNZONA TRICE UNIV.D40-PG-BREAK	2005
UNITA' PNEUMATICA GLOBAL	2005
CESOIA AG3004	2008
PRESSA PIEGATRICE SCHIAVI IDRAULICA	2008
ATTREZZATURA	
SEGA CIRCOLARE	2013
PERFORA TORE A BATTERIA	2013
HILTI PRFORATORE E ACCESS.	2012
LEVIGATORI CE A SECCO	2015
SALDATORI CE FROPRATIC	2016
RIDUTTORI FLUSSOMETRO	2016
TROLLEY BETA	2016
LIVELLA LASER BOSCH	2016
KIT AVVITATO RE	2017
FRESA SERRAME NTI	2017
CARRELLO PORTA GUARNIZIONI	2017
MISURATORE Umidità	2017
ASPIRATORI FESTOOL	2017
MACCH PROD. PELLET	2017
CARICATORE CREO60	2017
BETONIERA	2017
TOUPIE GUILLET	2017
PIALLA FILO	2017
LEVIGATORI CE M3	2017
COMPRESORE FINI	2017
GEN ARIA CALDA	2017
MACC. TOUPIE PER PROFILI	2017
RADIALE DEWALT	2017
TENONATRICE SCM TEN CLASS	2017
FRESE VIVALDI	2017
STRETTOI O BARRE	2017
BEDANATRICE	2017
PIALLA PER SPESSORI	2017
BUCATRICE BINI	2017
ASPIRATORI FESTO	2017
LEVIGATORI CE ORB	2017
PUNZONA TRICE E GRUPPO PRESE GLOBAL	2004
BANCO DI LAVORO	2004
CARRELLO PER PROFILI IN ALLUMINIO	2004
TRONCATRICE MOD.	2004
INTESTATRICE FOM MISTRAL	2005
IDROPULITRICE GIALWATH ER	2007
MARTELLO PNEUMATICO ELETTRICO	2007
SCALA PIEGHEVOLE	2007



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BANCO ASSEMBLA GGO	2007
TRABATEL LO STP E ACCESS	2007
TRAPANO ELETTRON ICO REVERSIBI LE HITACHI	2007
PUNZONA TRICE FORO PRESPINA 3MM	2008
SEGNA NASTRO	2018
SORNICATRICE	2018
POMPA ZIP	2018
SOFTWARE	
EMMEGI SPA	2019
EMMEGI SPA	2019
EMMEGI SPA	2019
MECAL	2019
D.G.S DI GIANNI SAS	2019
D.G.S DI GIANNI SAS	2019
D.G.S DI GIANNI SAS	2019
PLOTTER SI.KET	2020
MACCHINE DA UFFICIO	
COMPUTER	2014
PC SHC I5-7400 8GB	2015
I-SENSYS LPB653 STAMPANTE	2018
MEZZI DI SOLLEVAMENTO INTERNI	
CARRELLO ELEVATORE EM	2007

A handwritten signature is overlaid on a grid of four Aste Giudiziarie logos, each featuring a gavel icon.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



REPERTORIO N. 4178



RACCOLTA N. 2876

----- AUTENTICA DI FIRME -----

Certifico io sottoscritta Dottoressa FRANCESCA MOROTTI ASTORE, Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, che i signori:

= PERON Doris, nato a Carmagnola (TO) il 20 settembre 1977, domiciliato per la carica a Caramagna Piemonte (CN), Via Europa n. 20/A, non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società di nazionalità italiana costituita in Italia "SERRAMENTI PERON S.r.l.", con sede a Caramagna Piemonte (CN), Via Europa n. 20/A, capitale sociale Euro 25.000,00 (venticinque mila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cuneo 08910330011 R.E.A. numero 318569, munito degli occorrenti poteri quali risultano dal Registro delle Imprese e giusta deliberazione dell'assemblea dei soci in data 15 novembre 2023 di cui all'estratto in autentica di me notaio in data odierna repertorio numero 4175;

= GHIA Emiliano, nato a Carmagnola (TO) il 23 giugno 1976, domiciliato per la carica a Bra (CN), Via Ambrogio Mathis n. 10, non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società di nazionalità italiana costituita in Italia "NEW PROJECT Srl", con sede a Bra (CN), Via Ambrogio Mathis n. 10, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cuneo 04080910047 R.E.A. numero 334700, munito degli occorrenti poteri quali risultano dal Registro delle Imprese e giusta deliberazione dell'assemblea dei soci in data 20 novembre 2023 di cui all'estratto in autentica di me notaio in data odierna repertorio numero 4174.

- cittadini italiani della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza alle ore undici la scrittura che precede in calce alla stessa, in margine ai fogli intermedi nonché sull'allegato "A".

La scrittura è stata letta da me notaio alle parti, dispensatami dalle stesse la lettura dell'allegato.

Torino, Corso Galileo Ferraris n. 71, trenta novembre duemilaventitré.

In originale firmato:

Francesca MOROTTI ASTORE





undici



consentiti dalla legge;

28 dicembre 2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

