



CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Con la presente scrittura che rimarrà depositata ai rogiti del Notaio autenticante la sottoscrizione, tra:

- [redacted] (socio unico della [redacted] snc, con sede in Tarquinia (VT), Via Vincenzo Ferri snc, capitale sociale di Euro 13.015,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale [redacted] ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Viterbo n. [redacted])
 * Liquidatore della [redacted] snc, con sede in Tarquinia (VT), Via Vincenzo Ferri snc, capitale sociale di Euro 13.015,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale [redacted] ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Viterbo n. [redacted]

dei poteri di firma e rappresentanza della Società in forza del vigente Statuto sociale, autorizzato al presente atto in forza di delibera della assemblea dei soci in data 20 maggio 2019; in seguito "Affittante";

* [redacted] con sede in Tarquinia (VT), Via Vincenzo Ferri snc, capitale sociale di Euro 10.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale [redacted] ed iscrizione nel Registro delle Imprese di [redacted] società unipersonale, munito dei poteri di firma e rappresentanza della Società in forza del vigente Statuto sociale, autorizzato al presente atto in forza di delibera della assemblea dei soci in data 20 maggio 2019; in seguito "Affittuaria";

PREMESSO CHE

a) [redacted] snc, è titolare dell'azienda operante nel settore del commercio al minuto per gli articoli elencati nell'allegato **certificato camerale (Allegato A)** e dispone di tutte le autorizzazioni, concessioni, permessi, licenze e in generale dei provvedimenti amministrativi di legge necessari per l'esercizio di tale attività, che attualmente è svolta nell'immobile sito in Tarquinia (VT), Via Vincenzo Ferri snc (censito nel Catasto Fabbricati di Tarquinia al foglio 87 con la particella 443, categoria D/8, rendita catastale Euro 37.788,00), di proprietà della società [redacted] codice fiscale [redacted] che da contratto di locazione stipulato in data 22 dicembre 2010, registrato a Viterbo il 21 gennaio 2011 al n. 305 serie 3.

b) [redacted] - re la predetta azienda.

c) [redacted] tende assumere in affitto detta azienda.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Premessa

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale

del presente contratto.

2. Oggetto

2.1 [REDACTED] liquidazione dichiara di concedere, come concede, in affitto alla s [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, che accetta, l'azienda descritta in premessa.

3. Durata

3.1 L'affitto dell'azienda avrà la durata di **anni 5 (cinque)**, a decorrere dal giorno 24 (ventiquattro) maggio 2019 (duemiladiciannove) e potrà essere tacitamente rinnovato per la stessa durata in mancanza di disdetta fatta pervenire alla controparte a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento da inviare 3 (tre) mesi prima della scadenza pattuita. L'Affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto anche prima della scadenza del termine, comunicando disdetta dell'affitto dell'azienda mediante lettera raccomandata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data di efficacia del recesso.

4. Canone

4.1 Il corrispettivo onnicomprensivo per tutta la durata del contratto è fissato in **Euro 90.000,00** (novantamila virgola zero) oltre IVA di legge, da pagarsi in 5 (cinque) rate di Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero) ciascuna scadenti il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

4.2 Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi nella misura convenzionale del 2% (due per cento) annuo.

5. Patrimonio aziendale

5.1 Le Parti concordemente dichiarano che compongono l'affitto dell'azienda il marchio e l'insegna de [REDACTED] [REDACTED] oltre alle attrezzature ed ai beni strumentali mobili quali risultano dall'elenco riportato nell'allegato B, nonché tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività. Sono escluse dall'affitto tutte le altre attività e passività non specificate relative all'azienda oggetto del presente contratto. L'Affittuaria subentra nel contratto di locazione sopra citato, come per legge. Le Parti convengono che per le merci aziendali verrà redatta separata scrittura.

6. Gestione dell'azienda

6.1 L'azienda viene consegnato in data odierna e l'Affittuaria si costituisce, ai sensi di legge, custode. A partire da tale data è a carico dell'Affittuaria la completa responsabilità della gestione dell'azienda concessa in affitto.

6.2 L'Affittuaria si impegna a gestire l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue in modo continuativo e costante senza modificarne l'attuale destinazione, utilizzando l'organizzazione e le dotazioni con la necessaria diligenza, in modo da conservare la loro efficienza ai sensi dell'art. 2561 del codice civile.

6.3 L'Affittuaria avrà l'uso esclusivo del marchio, che potrà utilizzare insieme ad altri marchi e segni distintivi a sua scelta.

7. Obblighi dell'Affittante

7.1 L'Affittante garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata; in particolare si impegna a sollevare l'Affittuaria da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse ed altri gravami relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto. Sono inoltre a carico dell'Affittante, fino alla data di decorrenza dell'affitto, tutte le spese relative all'esercizio dell'azienda affittata. L'Affittante presta sin d'ora il proprio assenso alla voltura delle licenze e/o autorizzazioni amministrative attualmente esistenti e richieste dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'azienda.

8. Consenso dell'Affittante per modifiche, migliorie o trasformazione dei beni

8.1 E' fatto divieto all'Affittuaria di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, senza il consenso scritto dell'Affittante, il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino a spese dell'Affittuaria. In ogni caso nessun diritto, indennità o rimborso competerà al termine del contratto all'Affittuaria per le suddette modifiche, migliorie o trasformazioni apportate alle attrezzature o ai beni strumentali mobili dell'azienda. L'Affittuaria potrà effettuare, nel corso del contratto, acquisti di macchinari, di attrezzature e di beni strumentali mobili integrativi e/o sostitutivi di quelli affittati, che rimarranno di sua esclusiva proprietà.

9. Poteri di controllo dell'Affittante

9.1 L'Affittante, ai sensi dell'art. 1619 del codice civile, ha la facoltà di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata e, all'uopo, può effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati.

10. Ripartizione delle spese

10.1 Sono ad esclusivo carico dell'Affittuaria tutte le spese relative alla conduzione e all'esercizio dell'azienda, nonché le spese ordinarie per manutenzioni e riparazioni di qualsiasi tipo alle attrezzature e ai beni strumentali mobili, mentre quelle per le manutenzioni e riparazioni straordinarie sono a carico dell'Affittante. Le imposte e le tasse relative all'azienda saranno da oggi a carico dell'Affittuaria.

11. Cessione del contratto e sublocazione

11.1 L'Affittuaria non può subaffittare l'azienda o cedere anche parzialmente il contratto sotto qualsiasi forma senza il consenso dell'Affittante.

12. Divieto di concorrenza

12.1 L'Affittante, per tutta la durata dell'affitto, s'impegna a non iniziare, anche per interposta persona ovvero tramite un organismo societario, una nuova impresa che per l'oggetto, per l'ubicazione o per altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

13. Successione nei contratti

13.1 L'Affittuaria subentra in tutti i contratti stipulati dall'Affittante per l'esercizio dell'azienda ad eccezione di quelli aventi carattere personale, in corso alla data di efficacia del presente contratto, ivi inclusi i contratti di lavoro. L'Affittante si impegna a prestarsi in ogni modo al fine di permettere la volturazione dei contratti sopra individuati in capo all'Affittuaria, che comunicherà a propria cura l'avvenuto perfezionamento del presente contratto ai terzi contraenti. E' fatta salva la possibilità che l'Affittuaria stipuli autonomamente con la proprietà delle mura un altro contratto di locazione ex novo.

13.2 In ipotesi di recesso dal contratto del terzo contraente, l'Affittante è esonerato da ogni responsabilità.

14. Crediti e debiti relativi all'azienda affittata

14.1 Tutti i crediti ed i debiti di qualsiasi natura, per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto, ad esclusione del debito al trattamento di fine rapporto dei dipendenti, continuano a competere ed a gravare esclusivamente sull'Affittante, mentre i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'Affittuaria.

15. Consistenza di inventario

15.1 Le consistenze di inventario alla fine del rapporto saranno cedute dall'Affittuaria all'Affittante a prezzo di mercato e non ci saranno differenze inventariali al termine del rapporto da regolare a norma dell'art. 2561, quarto comma, del codice civile.

15.2 L'Affittuaria dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale in buono stato e adatti all'uso convenuto e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto, salvo quelli oggetto di sostituzione. Il danneggiamento ed il perimento dei beni componenti l'azienda per colpa dell'Affittuaria saranno a carico di quest'ultima.

15.3 Al termine del contratto all'Affittuaria non competerà alcun indennizzo per l'eventuale incremento dell'avviamento.

16. Lavoratori subordinati

16.1 L'azienda viene consegnata con i **dipendenti** indicati nell'**allegato C**. Sul punto la Parte Affittante, per tutti gli effetti di legge, dichiara che nell'azienda in oggetto non sono complessivamente occupati più di quindici dipendenti.

17. Alienazione dell'azienda

17.1 In caso di alienazione dell'azienda da parte dell'Affittante, l'Affittuaria potrà recedere dal contratto dando preavviso all'altra parte con lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

18. Riconsegna dell'azienda

18.1 Alla scadenza del contratto, in assenza di rinnovo, o in caso di scioglimento del medesimo per qualsiasi causa, l'Af-

fittuaria è tenuta a riconsegnare l'azienda immediatamente, nella consistenza in cui è stata trasferita alla data di efficacia del presente contratto, salvo il logorio, il deperimento e la sostituzione dei beni e delle dotazioni conseguenti alla loro normale utilizzazione.

19. Clausola risolutiva espressa

19.1 Il mancato adempimento da parte dell'Affittuaria, anche di una sola delle obbligazioni da lei assunte con il presente contratto, in particolare il mancato pagamento, anche non consecutivo, di due o più rate del canone di affitto pattuito, produrrà per l'Affittante la facoltà di ritenere risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

20. Allegati

20.1 Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati: A) certificato camerale attestante gli articoli commercializzati dall'Affittante; B) inventario delle attrezzature e dei beni strumentali mobili compresi nell'affitto di azienda, sottoscritto da entrambe le Parti contraenti; C) elenco dei dipendenti della [REDACTED] liquidazione assunti precedentemente al presente contratto; D) [REDACTED] in liquidazione; E) verbale di assemblea della [REDACTED]

22. Spese del presente atto

22.1 Tutte le spese relative al presente atto, annesse e dipendenti, sono a carico dell'Affittuaria.

23. Regime fiscale

23.1 Ai fini della tassazione del presente atto, l'Affittante, ai sensi dell'art. 35, comma 10 *quater*, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come introdotto in sede di conversione con la Legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiara: a) che nessun immobile aziendale è oggetto del contratto di affitto in oggetto; b) che il presente contratto determina corrispettivi assoggettati ad I.V.A. e la registrazione sarà effettuata a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del DPR n. 131/186.

24. Rinvio alle norme di legge

24.1 Per tutto quanto non espressamente previsto dalle Parti nel presente contratto si rinvia alle norme del codice civile.

25. Disposizioni finali

Le Parti dichiarano di approvare espressamente tutti i patti e le clausole del presente contratto, anche per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile. Le parti dichiarano, infine, espressamente e concordemente di autorizzare il Notaio autenticante all'utilizzo dei propri dati personali per l'adempimento delle formalità di cui al presente atto, il tutto secondo le modalità e le finalità di cui alla normativa, anche dell'Unione Europea, vigente e resa ben nota ai componenti.

Vetralla, 22 maggio 2019