



Notaio
Sergio Capotorto

AFFITTO DI AZIENDA

Tra i sottoscritti:

-
 , per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di amministratore unico, della società con sede legale in ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese coincidente con codice fiscale e partita Iva, ed al R.E.A. N. facoltizzato in virtù dei poteri inerenti alla carica ricoperta e giusta delibera dell'assemblea dei soci in data 12 dicembre 2023; società di seguito anche "**parte affittante**";

- , codice fiscale per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di amministratore unico, della società con sede in ove domicilia per la carica, capitale sociale di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese, coincidente con codice fiscale e partita Iva, ed al R.E.A. facoltizzato in virtù dei poteri inerenti alla carica ricoperta; società di seguito anche "**parte affittuaria**"; si conviene e stipula quanto segue.

1 CONSENSO E OGGETTO

La società " , come rappresentata, affitta alla società " che, come rappresentata, accetta, l'azienda corrente in Martina Franca (TA) alla Piazza XX Settembre n. 39, costituita dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio di abbigliamento, prodotti tessili e accessori uomo/donna svolta in base e in conformità alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata al Comune di Martina Franca in data 12 maggio 2015.

2 DURATA DELL'AFFITTO

La durata dell'affitto viene fissata a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto fino al **30 (trenta) aprile 2027 (duemilaventisette)**, e quindi in mesi **40 (quaranta) giorni 16 (sedici)**; esso si intenderà tacitamente prorogato per un periodo di anni tre qualora sei mesi prima della scadenza convenuta o di quella delle eventuali proroghe una parte non dia disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (P.E.C.).

La parte affittuaria ha diritto di recedere dal presente contratto in qualunque momento dandone comunicazione alla parte affittante a mezzo di lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (P.E.C.) con un preavviso di almeno tre

Registrato a BARI
il 15 dicembre 2023
al n. 51938 / IT

mesi.

3 PROVENIENZA

La parte affittante dichiara che l'azienda in oggetto è stata da essa costituita a titolo originario.

La stessa parte affittante dichiara che la precedente gestione dell'azienda in oggetto è stata svolta da essa medesima parte affittante.

4 MODALITA' DELL'AFFITTO

Quanto in oggetto è affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte affittuaria, che dichiara di accettare fatti salvi i suoi diritti derivanti, ai sensi degli artt. 1578 ss., 1585 e 1586 cod. civ., dall'esistenza di vizi occulti dei beni, oppure da molestie o pretese di terzi.

In particolare, sono compresi nell'affitto i mobili che arredano e corredano i locali adibiti all'esercizio dell'impresa, i macchinari, gli utensili, le attrezzature necessari per l'esercizio dell'attività aziendale, tra cui il registratore di cassa e quant'altro analiticamente indicato l'elenco che si allega al presente atto sub "A".

Ai sensi dell'art. 2558, commi 1 e 3, cod. civ., la parte affittuaria subentra in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa che non abbiano carattere personale.

Precisamente, la parte affittuaria subentra, a decorrere dalla data di effetto dell'affitto dell'azienda, nei contratti aventi a oggetto beni aziendali, nonché in tutti i contratti di somministrazione stipulati dalla parte affittante, del cui contenuto, patti ed obbligazioni si dichiara a conoscenza.

E' escluso il subentro della parte affittuaria in tutti i contratti stipulati dalla parte affittante tuttora in corso di esecuzione e aventi carattere personale, con particolare riguardo ai contratti di lavoro autonomo, ai contratti di consulenza con professionisti e associazioni di imprese, ai contratti d'opera stipulati nella veste di parte committente, ai contratti di assicurazione e ai contratti bancari.

La parte affittante dichiara e garantisce, infine, che, alla data odierna, non risultano proposte contrattuali da essa indirizzate a terzi destinatari che, ove tempestivamente accettate, potrebbero comportare nuovi vincoli contrattuali in capo alla parte affittuaria.

La parte affittante dichiara, ancora, che è compreso nell'affitto l'immobile destinato all'esercizio dell'attività aziendale, posto in Comune di Martina Franca (TA), alla Piazza XX Settembre n. 39 detenuto dalla parte affittante a titolo di locazione commerciale ai sensi dell'art. 27 l. n. 392 del 1978, come risulta dal contratto di locazione stipulato in data 9 aprile 2015, registrato ad Avellino in data 4 maggio 2015 al n. 1770/3T, del cui contenuto, patti e obbligazioni (con particolare riferimento a canone e durata) la parte affittuaria si dichiara a conoscenza e che si intende ceduto

con l'azienda, ai sensi dell'art. 36 citata legge.

In conformità a quest'ultima disposizione, la parte affittante si impegna a dare comunicazione della cessione del contratto al locatore con lettera raccomandata A.R., entro 7 (sette) giorni dalla data odierna.

La parte affittuaria subentra, inoltre, in tutti i contratti di utenza esistenti con riferimento all'immobile destinato all'esercizio dell'attività aziendale.

Infine, la parte affittante dichiara e garantisce che, nell'azienda affittata, non sussistono rapporti di lavoro subordinato in corso di esecuzione, con conseguente inapplicabilità dell'art. 2112 cod. civ..

Le parti convengono che, a partire dal momento di cessazione degli effetti del presente atto, la parte affittante subentrerà, a sua volta, in tutti i contratti di cui sopra ancora in fase di esecuzione e, inoltre, in tutti i nuovi contratti che saranno stipulati dalla parte affittuaria per la gestione dell'azienda e che non abbiano carattere personale.

5 DEBITI E CREDITI RELATIVI ALL'AZIENDA AFFITTATA

Sono esclusi dall'affitto tanto i debiti, dovendosi ritenere inapplicabile l'art. 2560 cod. civ., quanto i crediti relativi all'azienda affittata, anteriori agli effetti del presente atto, comunque obbligandosi espressamente la parte affittante a sollevare la parte affittuaria da qualsiasi obbligo o richiesta a essa derivante.

6 GARANZIE

La parte affittante garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi, privilegi, oneri, sequestri, pignoramenti, diritti reali o personali di terzi.

Inoltre, la parte affittante garantisce espressamente, ai sensi dell'art. 1578 ss. cod. civ., l'immunità dei beni aziendali da vizi e la loro idoneità all'uso a cui sono destinati.

La parte affittante garantisce, inoltre, la parte affittuaria, ai sensi degli artt. 1585 e 1586 cod. civ., da molestie o pretese di terzi.

A garanzia del corretto adempimento del contratto di locazione consistente nel regolare pagamento dei canoni di locazione dell'immobile resta ferma la polizza rilasciata dalla "

" prot. N. 948/15 BCC Alberobello e Sammichele di Bari con obbligo solidale della " " di sostituirla o sostituirla nuovamente in caso di revoca o invalidità a qualsiasi titolo.

7 CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti dichiarano che il canone di affitto è convenuto nella somma mensile di **euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta virgola zero zero) oltre IVA** come per legge, e così, tenuto conto della durata del presente contratto al netto delle eventuali proroghe, per complessivi **euro 50.750,00 (cinquantamila settecentocinquanta virgola zero zero) oltre a IVA** (da conside-

rarsi imputabili per euro 750,00 (settecentocinquanta virgola zero zero) ai giorni decorrenti dal 14 (quattordici) aprile 2027 (duemilaventisette) al 30 (trenta) aprile 2027 (duemilaventisette)).

Il canone annuo di affitto sarà aggiornato, a partire dall'anno 2025 (duemilaventicinque), nella misura del 75% (settanta-cinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui la parte affittante ne farà richiesta a mezzo posta elettronica certificata.

Le parti dichiarano, inoltre, che il canone dovrà essere pagato in rate mensili con scadenza il giorno 14 (quattordici) di ogni mese, a cominciare dalla prima che scadrà il giorno 14 (quattordici) gennaio 2024 (duemilaventi-quattro) per finire con l'ultima che scadrà il giorno 14 (quattordici) aprile 2027 (duemilaventisette) (comprensiva anche della componente imputabile ai rimanenti giorni di aprile 2027).

Le parti espressamente concordano che il canone di locazione dell'immobile ove è esercitata l'attività aziendale per l'intera durata del presente contratto resti ad esclusivo carico della parte affittuaria che dovrà dare contezza alla parte affittante del regolare pagamento.

Le parti convengono che, nel caso di mancato pagamento del canone, la parte affittante potrà risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e rientrare in possesso dell'azienda affittata, se entro 5 (cinque) giorni dalla scadenza, la parte affittuaria non avrà provveduto al pagamento di quanto dovuto.

La Parte Affittuaria, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto nonché del mantenimento dell'efficienza produttiva e dell'avviamento dell'azienda affittata, si obbliga a versare, a titolo di deposito cauzionale, entro 5 (cinque) giorni da oggi, a mezzo bonifico bancario su conto corrente il cui codice IBAN la parte affittante si riserva di comunicare a seguito della sottoscrizione del presente, la somma di euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero).

Convengono espressamente le parti che il mancato versamento, entro il suddetto termine, del deposito cauzionale convenuto, costituirà grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione ipso iure e ipso facto del presente contratto, con obbligo a carico della parte affittuaria di procedere alla riconsegna del complesso aziendale oggi ricevuto in consegna (come meglio infra precisato) ed al risarcimento dei danni patiti e patendi dalla parte affittante.

Le parti espressamente convengono che, in considerazione del versamento del deposito cauzionale di cui sopra, e salvo buon fine dello stesso, in caso di mancato rinnovo del contratto di locazione dell'immobile su iniziativa di parte locatrice,

preso atto che alla data di scadenza l'immobile stesso sarà detenuto dalla società affittuaria, la relativa indennità per perdita di avviamento di cui all'articolo 34 della legge 392 del 1978, sarà di esclusiva spettanza della parte affittuaria stessa per il conseguente danno derivante, nonché per la refusione del deposito cauzionale versato.

8 CONSEGNA ED EFFETTI

Le parti dichiarano che quanto in oggetto è stato consegnato alla parte affittuaria in data odierna.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono, conseguentemente, da oggi.

In particolare, da oggi, sono a favore della parte affittuaria i redditi e le utilità retraibili dall'esercizio dell'attività e a suo carico le spese, gli oneri relativi e in particolare i tributi di qualsiasi specie afferenti alla gestione dell'azienda e all'esercizio dell'impresa.

9 DIVIETO DI CONCORRENZA

La parte affittante si obbliga, ai sensi dell'art. 2557, comma 4, cod. civ., per tutta la durata dell'affitto di cui al presente atto, ad astenersi dall'iniziare, anche a mezzo di interposta persona, un'impresa in concorrenza e, più in generale, ad astenersi da ogni attività comunque idonea a sviare la clientela.

Le parti prendono atto che, al momento di cessazione degli effetti del presente affitto, la parte affittuaria non sarà per contro tenuta a rispettare alcun divieto di concorrenza a favore della parte affittante.

10 OBBLIGHI E FACOLTA' DELLA PARTE AFFITTUARIA

La parte affittuaria deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione economica e conservare l'efficienza dell'organizzazione nonché le normali dotazioni di scorte.

A quest'ultimo fine, la stessa parte affittuaria potrà, senza il consenso della parte affittante, sia alienare a terzi i beni mobili non registrati che essa stimi non più idonei ai fini dell'ottimale gestione dell'azienda, sia sostituire gli stessi beni con altri beni dello stesso tipo ritenuti più adeguati, anche dal punto di vista delle caratteristiche tecnologiche e delle nuove tendenze estetiche emerse.

In ogni caso, la parte affittuaria dovrà tempestivamente sostituire i beni mobili aziendali non più idonei all'uso o non più efficienti al fine di garantire la competitività dell'impresa.

E' facoltà della parte affittuaria, inoltre, purché ne dia preventiva notizia alla parte affittante, rimuovere temporaneamente alcune attrezzature aziendali sostituendole con altre destinate a restare di sua proprietà, salvo rimuovere a propria cura e spese, una volta cessato l'affitto, i beni così impiegati e rimettere in luogo di questi ultimi quelli a suo tempo rimossi di proprietà della parte affittante.

In caso di inadempimento della parte affittuaria all'obbliga-

zione di cui al comma 1 del presente articolo, la parte affittante può chiedere in ogni caso la risoluzione del contratto; in caso di inadempimento della parte affittuaria alle obbligazioni di cui ai successivi commi 2, 3 e 4 del presente articolo, la parte affittante può chiedere la risoluzione del contratto soltanto ove l'inadempimento possa considerarsi di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 cod. civ..

La parte affittuaria, inoltre, può prendere tutte quelle iniziative conformi all'interesse dell'attività aziendale e dirette al miglioramento della produzione, purché ciò non modifichi la destinazione economica dell'azienda non comporti obblighi e non arrechi pregiudizi in capo alla parte affittante. La parte affittante prende atto che la parte affittuaria dovrà gestire l'azienda facendo uso dell'attuale ditta e la parte affittuaria si impegna, ai fini di non creare alcun affidamento nei terzi circa l'imputabilità della gestione alla parte affittante e, quindi, a tutela della posizione patrimoniale di quest'ultima parte, a gestire l'azienda indicando in ogni rapporto con i terzi, nei modi di volta in volta opportuni, l'attuale gestione.

Le parti convengono che al presente contratto di affitto si applichi l'art. 1623 cod. civ., in tema di modificazioni normative sopravvenute rispetto alla data di stipulazione, sia che si tratti di norme di legge, sia che si tratti di provvedimenti amministrativi riguardanti l'attività produttiva.

11 DIVIETO DI SUBAFFITTO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto divieto alla parte affittuaria, senza il consenso scritto della parte affittante, sia di subaffittare, in tutto o in parte, l'azienda affittata, sia di cedere a terzi, anche parzialmente, il presente contratto di affitto.

Il consenso scritto eventualmente prestato dalla parte affittante per la cessione si estende anche al subaffitto, mentre il consenso scritto eventualmente prestato dalla parte affittante per il subaffitto non si estende anche alla cessione del contratto.

12 FACOLTA' DI CONTROLLO E ISPEZIONE DELLA PARTE AFFITTANTE

La parte affittante si riserva, ai sensi dell'art. 1619 cod. civ., la facoltà di accertare in qualsiasi momento e con l'eventuale accesso nei luoghi adibiti all'esercizio dell'azienda affittata l'adempimento degli obblighi gravanti sulla parte affittuaria.

13 RAPPORTO DI FINE CONTRATTO E CLAUSOLA PENALE

Le parti, in deroga all'art. 2561, comma 4, cod. civ., richiamato dall'art. 2562 cod. civ., convengono che, alla scadenza degli effetti del presente contratto:

- a) esse non dovranno redigere alcun inventario finale;
- b) nessun compenso sarà dovuto da una parte a favore dell'altra in caso di maggiore o minore avviamento.

Le parti prendono atto che, in forza di quanto appena convenuto e in conformità a quanto stabilito dall'art. 102, comma 8,

d.P.R. n. 917 del 1986 (T.U.I.R.), l'ammortamento dei beni aziendali spetta esclusivamente alla parte affittante.

E', tuttavia, salvo un accordo delle parti, successivo alla stipulazione del presente contratto, diretto a riconoscere l'ammortamento di uno o più singoli beni in capo alla parte affittuaria, previa applicazione, soltanto relativamente a tali beni, dell'obbligo di definizione, al momento di cessazione dell'efficacia del presente contratto di affitto, delle differenze di inventario ai sensi dell'art. 2561, comma 4, cod. civ., richiamato dall'art. 2562 cod. civ..

14 VOLTURAZIONE

La parte affittante si obbliga a intervenire presso i pubblici uffici e a prestare il proprio consenso, ove fosse richiesto, per addivenire alla voltura *pro tempore* della autorizzazione amministrativa a nome della parte affittuaria.

Le parti si dichiarano a conoscenza della disciplina contenuta nel d.lgs. n. 114 del 1998 in materia di esercizio di attività commerciale, obbligandosi la parte affittuaria a effettuare a propria cura la comunicazione al Comune competente per territorio, ai sensi degli articoli 7 e 26, comma 5, citato d.lgs..

Il presente contratto si intenderà risolto, privo di effetti e con l'obbligo di restituzione delle somme pagate ancorché infruttifere, qualora la pubblica amministrazione non consentisse il rinnovo e/o il trasferimento della autorizzazione necessaria per il funzionamento dell'azienda affittata per causa non imputabile alla parte affittuaria.

A sua volta, la parte affittuaria si obbliga a intervenire presso i pubblici uffici e a prestare il proprio consenso, ove fosse richiesto, per addivenire alla voltura e alla reinstatazione della autorizzazione amministrativa a nome della parte affittante.

15 DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto a I.V.A., ai sensi dell'art. 3, comma 2, n. 1), d.P.R. n. 633 del 1972, e ne chiedono la registrazione con il pagamento dell'imposta nella misura fissa di euro 200 (duecento), ai sensi dell'art. 40 d.P.R. n. 131 del 1986.

Inoltre, il presente atto è assoggettato:

- a imposta di bollo nella misura di euro 45 (quarantacinque), ai sensi dell'art. 1, comma 1 bis 1, n. 4), Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 642 del 1972;

16 ELEZIONE DI DOMICILIO E COMPUTO DEI TERMINI

Per le eventuali comunicazioni inerenti e conseguenti al presente atto le parti eleggono domicilio come in comparizione, facendo espresso riferimento alle risultanze del registro delle Imprese competente per quanto riguarda gli indirizzi di posta elettronica certificata.

Ai fini del computo dei termini indicati nel presente atto si applica l'art. 2963, commi 1-3, cod. civ..

17 PRIVACY

Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), i sottoscritti, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella consapevolezza dell'importanza del servizio, autorizzano il notaio autenticante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

18 SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte affittuaria.

Castellana Grotte (BA) lì 14 dicembre 2023

Firmato da:

Repertorio n. 12367

Raccolta n. 8535

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi quattordici dicembre duemilaventitré

(14 dicembre 2023)

In Castellana Grotte, nel mio studio alla via Michele Latorre n. 78.

Io sottoscritto **Dottor Sergio CAPOTORTO**, Notaio residente in Castellana Grotte, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Bari, certifico

che le firme in calce ed a margine della suestesa scrittura privata, sono state apposte, alle ore alla mia presenza e vista, alle ore sedici e minuti quindici,

-

, per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di amministratore unico, della società " ", con sede legale in

capitale sociale di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquanta mila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese

coincidente con codice fiscale e partita Iva, ed al R.E.A. N. facoltizzato in virtù dei poteri inerenti alla carica ricoperta e giusta delibera dell'assemblea dei soci in data 12 dicembre 2023, il cui verbale, regolarmente trascritto nel libro delle adunanze dell'assemblea, è stato a me Notaio esibito;

-

, per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di amministratore unico, della società " ", con sede in

ove domicilia per la carica, capitale sociale di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese , coincidente con codice fiscale e partita Iva, ed al R.E.A.
della cui identità personale io Notaio sono certo, ai quali è stata data lettura della suestesa scrittura e di quanto allegato da me Notaio che pure mi sottoscrivo nei modi di legge.
Firmato da: Il Notaio Sergio Capotorto. Vi è il sigillo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato Lett. A all'atto
N. 12367 di Repertorio
e N. 8535 di Raccolta

ELENCO ARREDI MASSA POI OUTLET

- 49 metri lineari di pareti attrezzate composte da mensole in legno chiaro e appenderie frontali ed orizzontali in metallo (altezza pareti mt.3,50)
- 3 tavoli quadrati in legno con vetrina estraibile, misure cm 93x93x101
- 10 tavoli rettangolari in legno con vetro spessorato da appoggio misure cm 2,65x95x90
- 4 free standing con base in legno e ruote alla base con struttura in ferro per appenderia, misure cm 2,65x66x1,78H
- 3 free standing con base in legno e ruote alla base con struttura in ferro per appenderia, misure cm 108x66x1,78H
- 38 manichini in tessuto color sabbia
- 1 registratore di cassa modello RT PRINT F matricola n. 72MU1057597 marca RCH italia
- 95 metri lineari di scaffalatura automontante di magazzino in metallo leggero, altezza mt.3,50
- 1 computer Acer modello Veriton completo di monitor e tastiera



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento formato su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 commi 1,2 e 3 D.Lgs 82/2005, che si trasmette ad uso Registro Imprese.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Taranto - Autorizzazione n. 4570/87 del 21.02.1987.
Castellana Grotte, addì 15 dicembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®