

===== CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA =====

I sottoscritti: =====

e [REDACTED] entrambi

domiciliati per la carica in [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di soci amministratori in rappresentanza

della: =====

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale Euro 94.000,00 interamente versato,

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e Co-

dice fiscale [REDACTED] in virtù dei poteri

di ordinaria e straordinaria amministrazione a loro congiun-

tamente spettanti per la carica in virtù dei vigenti patti

sociali; =====

- [REDACTED] domi-

ciliato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] =====

===== PREMESSO =====

- che la [REDACTED]

[REDACTED] è titolare di un ramo di azienda

per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e

bevande, svolgentesi nei locali siti in Cave, Via dello Spe-

ciano n. 41/A e composto da impianti, macchinari, attrezzatu-

ASTE GIUDIZIARIE.IT
5/2/2013
3534
41
336.00



re, utensileria, arredi, auto e macchine per l'ufficio per
l'esercizio dell'attività predetta; =====

- che l'anzidetto ramo di azienda è munito dell'autorizzazio-
ne n. 290 per la somministrazione al pubblico di alimenti e
bevande, rilasciata dal Comune di Cave in data 18 febbraio

2011, dell'autorizzazione di ricevitoria SISAL n. [REDACTED] e
del patentino per la rivendita di tabacchi n. [REDACTED] rila-
sciato il [REDACTED] (entrambi questi ultimi due esclu-

si dal presente contratto di affitto) per una superficie com-
plessiva di mq. 84,26 (ottantaquattro virgola ventisei), per

i locali siti in Cave, Via dello Speciano 41/A con annesso
giardino costituente parte del terreno di maggiore consisten-
za circostante l'immobile, censiti al Catasto Fabbricati di
detto Comune, come segue: =====

Foglio 5, particella 230, sub. 501, piano T, Cat. C/1, mq.
88, R.C. Euro 1.004,41. =====

Il terreno di cui è parte il giardino in uso al locale risul-
ta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cave (Rm) come
segue: =====

Foglio 5, particella 231, di are 06.40, qualità seminativo
Arbor. Cl. 1, R.D. Euro 5,95, R.A. Euro 3,47. =====

I locali sono condotti in locazione in forza di contratto
stipulato tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] n.g. di locatori, e la [REDACTED]

conduttrice. =====

Il contratto veniva sottoscritto in data 1 febbraio 2004 e registrato il 9 febbraio 2004 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palestrina al n. 0312, serie 3, decorrente dal giorno 1 febbraio 2004 e con scadenza il 31 gennaio 2016; =====

- ai precedenti locatori è subentrata la [REDACTED]

[REDACTED] per atto di acquisto del detto locale in data 30 settembre 2010, a rogito del Notaio Loredana Bocca di Palestrina, Rep. 22.046, Racc. 15.406, registrato a Palestrina, Atti Pubblici, il 30 settembre 2010 al n. 2170 serie 1T; =====

- che la [REDACTED]

[REDACTED]
intendono stipulare tra loro un contratto di affitto del predetto ramo di azienda. =====

===== Tutto ciò premesso, =====

che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i sottoscritti si conviene e si stipula quanto segue: =====

Art. 1) La [REDACTED]

- [REDACTED] in persona come sopra, concede in affitto al signor [REDACTED] che accetta, il predetto ramo di azienda per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, meglio descritto nelle seguenti premesse. =====

Il ramo di azienda viene concesso in affitto con tutti gli

arredi, stigliature, elettrodomestici, stoviglie e vettovaglie quali risultano dall'inventario, redatto congiuntamente dalle parti in contraddittorio tra loro, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 3) L'affitto viene convenuto per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 1 febbraio 2013 ed a scadere il 31 gennaio 2019 e verrà rinnovato tacitamente per ulteriori 6 (sei) anni qualora non sia data disdetta da una delle parti con raccomandata A/R almeno undici mesi prima della scadenza.

L'ulteriore detenzione del ramo d'azienda oltre il termine sopra indicato deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario.

Art. 4) Il canone annuale di affitto della sopra descritta azienda è fissato in Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) oltre I.V.A. come per legge.

Detto importo di Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) annui è da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna di Euro 750,00 (settecentocinquanta virgola zero zero) presso il domicilio della società concedente. Le anzidette somme mensili dovranno essere pagate dalla parte concessionaria alla società concedente entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a decorrere dal 5 febbraio 2013.

In caso di rinnovo, il canone relativo all'affitto dell'a-

zienda verrà rivalutato secondo gli indici ISTAT nella misura del 100% (cento per cento) e ciò senza necessità di alcuna comunicazione. =====

Art. 5) Il mancato pagamento di due canoni mensili anche non consecutivi, decorsi quindici giorni dalla loro scadenza, comporta l'automatica risoluzione espressa del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. =====

Per il ritardato pagamento del canone mensile sono pattuiti interessi nella misura convenzionale del tasso legale. =====

Art. 6) Tutti gli oneri di gestione, nulla escluso ed eccettuato, quali illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, nettezza urbana, premi assicurativi, retribuzioni e contributi ad eventuale personale dipendente, tassa mostra e insegne, occupazione suolo pubblico, rinnovi licenze ed autorizzazioni, spese manutenzione stigli, macchinari ed attrezzi, saranno a carico della parte affittuaria. =====

Tutti i debiti, crediti ed oneri, anche di natura contributiva e fiscale, relativi ai pregressi periodi gestionali, resteranno ad esclusivo carico e beneficio della parte concedente. =====

Art. 7) La parte concedente volendo altrimenti rispondere per l'evizione e per i danni ai sensi di legge, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del ramo di azienda in oggetto; garantisce altresì la libertà dello stesso da pesi, oneri, vincoli di qualsiasi natura e specie, da pignora-



menti, da privilegi anche fiscali e da liti giudiziali anche solo pendenti. Inoltre la parte concedente, dichiara di non avere in corso procedimenti o istanze di chiusura dell'azienda medesima o di fallimento, garantisce altresì la piena disponibilità dei locali ove l'azienda viene esercitata. Il Si-

gnor [REDACTED] dichiara di essere a conoscenza della situazione relativa alla presenza dei ponteggi installati per lavori al fabbricato di cui è parte il locale in oggetto e di non avere eccezioni a riguardo. =====

Art. 8) La parte affittuaria non potrà pretendere al termine dell'affitto alcun indennizzo per eventuali migliorie ed incremento dell'Azienda, anche dal punto di vista dell'avviamento. =====

Art. 9) Le parti convengono che sono inibite alla parte affittuaria la cessione nonché il subaffitto del ramo di Azienda senza il consenso scritto della parte concedente. =====

Art. 10) Il ramo di azienda in oggetto viene concesso in affitto nello stato di diritto e di fatto in cui si trova. =====

Il ramo d'azienda viene consegnato in data odierna e l'affittuario si costituisce, ai sensi di legge, custode. =====

L'affittuario dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale in buono stato ed adatti all'uso convenuto. =====

La riparazione, in caso di guasti o avarie dovute ad usura delle attrezzature in dotazione sarà a carico della parte af-

fittuaria salvo che il difetto sia riconducibile ad un periodo precedente il presente contratto. =====

Art. 11) La parte affittuaria si impegna a condurre l'azienda ed i locali con cura e diligenza, mantenendo in condizioni di efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa, ed obbligandosi a rispettare tutte le disposizioni di legge vigenti in materia e rispondendone in proprio in caso di sua colpa o dolo. =====

Qualora l'affittuario contravvenga a tali obblighi, il concedente ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni assunte contrattualmente, salvo il diritto al risarcimento del danno. =====

Qualora l'affittuario interrompa arbitrariamente la gestione del ramo d'azienda, il concedente ha ugualmente diritto a chiedere la risoluzione del contratto e, a tal fine trova applicazione l'art. 1015 c.c.. =====

Si impegna inoltre, di salvaguardarne l'avviamento e di non apportare, senza il consenso scritto della parte concedente, modifiche all'azienda o ai locali ed alla loro destinazione, nonché a custodire tutti i beni che compongono il patrimonio aziendale ed a riconsegnarli all'atto della cessazione del rapporto di affitto, nello stato in cui si trovano salvo il degrado per il normale uso. =====

L'affittuario si impegna a custodire ed utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposi-

zioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquamento. =====

L'affittuario si impegna altresì ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso. =====

Particolare cura, prudenza e diligenza, dovrà avere nell'uso ed organizzazione delle dipendenze ed adiacenze, obbligandosi alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni, ed a rispondere in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso della concedente da ogni eventuale responsabilità. =====

Qualora per cause accidentali, anche imputabili all'immobile, dovessero derivare danni a merci ed attrezzature ubicate all'interno dell'azienda, l'affittuario dichiara di rinunciare sin d'ora a qualsiasi rivalsa nei confronti della concedente. =====

L'affittuario si impegna a rilasciare il locale commerciale nello stesso stato in cui lo ha trovato per quanto attiene alle murature ed alle strutture di controsoffitto, specie per le pitture ed i rivestimenti. =====

Al termine dell'affitto le parti in contraddittorio procederanno ai conguagli d'inventario per la verifica di tutti i beni e di tutti gli oggetti mancanti o danneggiati, da addebitare ai prezzi correnti, mentre la parte concedente potrà

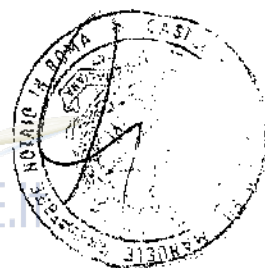
acquistare i beni di proprietà della parte affittuaria pagandoli al prezzo di mercato oppure richiederne l'asportazione. =

Art. 12) La parte concedente si obbliga a prestare tutti i consensi e le sottoscrizioni necessarie per la intestazione e la voltura pro-tempore, di tutte le autorizzazioni amministrative, licenze, utenze e quanto altro occorrente, per l'esercizio dell'attività inerente il ramo di azienda affittato a nome della parte affittuaria. Identico obbligo è a carico di quest'ultima nei confronti della parte concedente al termine del presente contratto ed in ogni ipotesi di cessazione o risoluzione del contratto. =====

In particolare l'affittuario si impegna ad intervenire nel relativo atto debitamente autenticato di risoluzione e/o di retrocessione. =====

Il contratto di affitto di ramo di azienda è condizionato risolutivamente al mancato rilascio, ovvero alla revoca, della voltura a nome dell'affittuario dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di ricevitoria Sisal N. RM1967, rinunciando espressamente le parti a qualunque richiesta di risarcimenti o indennizzi, e senza applicazione di penali o interessi di sorta. L'affittuario si impegna a svolgere le attività di voltura nel più breve tempo possibile. =====

In caso di mancato rilascio delle volture nel termine di 60 (sessanta) giorni per fatto addebitabile all'affittuario, la parte concedente potrà richiedere la risoluzione del presente



contratto mediante lettera racc. A/R al domicilio dichiarato
nel presente contratto. =====

Art. 13) Nei rapporti verso fornitori, dipendenti, enti e
terzi in genere, la parte affittuaria spenderà esclusivamente
la propria ragione sociale quale conduttore del ramo di a-
zienda, salvaguardandone la proprietà e la titolarità della
parte concedente e nel locale apporrà indicazioni per eviden-
ziare la propria ragione sociale. =====

Sarà onere dell'affittuario effettuare le comunicazioni con-
seguenti alla sottoscrizione del contratto di affitto dell'a-
zienda nei confronti dei fornitori, dipendenti, enti e terzi
in genere e delle Autorità. =====

Il concedente resta completamente estraneo alla gestione
sicché ogni credito e debito per rapporti sorti nel corso
della durata dell'affitto, saranno imputati all'affittuario,
che si obbliga espressamente a sollevare il concedente da o-
gni responsabilità o adempimento di fronte ad Autorità o ter-
zi. =====

Al momento della cessazione del contratto, l'azienda sarà ri-
consegnata al concedente previa risoluzione, nel rispetto
delle norme di legge, da parte dell'affittuario di ogni rap-
porto di lavoro subordinato relativo al ramo di azienda, con
pagamento di ogni somma o contributo dovuto e con espresso e-
sonero del concedente da ogni responsabilità al riguardo. =====

Art. 14) La parte concedente, per la durata dell'affitto,

concede alla parte affittuaria, il diritto di prelazione all'acquisto del ramo di azienda oggetto del presente atto. ==

Il diritto di prelazione, non spetterà alla parte affittuaria, qualora il presente contratto venisse disdetto per inadempimento della medesima parte affittuaria, prima della scadenza convenuta. =====

Per l'esercizio del diritto di prelazione, la parte concedente comunicherà a mezzo lettera R.R. alla parte affittuaria la propria intenzione di cedere il ramo di azienda con l'indicazione del prezzo, delle modalità, dei termini e delle condizioni per l'acquisto. =====

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato nel termine di due mesi dalla ricezione della predetta comunicazione R.R.

Si riconosce espressamente che le indennità di avviamento e le prelazioni connesse al contratto di locazione commerciale in essere ed a quello eventualmente stipulato per la prosecuzione in un nuovo locale spetteranno esclusivamente al concedente. In caso di disdetta del contratto di locazione inviata ad una delle parti del presente contratto, questa si obbliga a comunicare l'avvenuta disdetta all'altra parte nel più breve tempo possibile. =====

Art. 15) Per quanto non previsto nella presente scrittura, le parti si richiamano alle norme di legge in materia. =====

Art. 16) Le spese notarili e di registrazione relative al presente atto, sono a carico della parte affittuaria. =====

Le parti contraenti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. e la componente immobiliare è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore dell'azienda. =====

Art. 17) Il concedente ha diritto di effettuare, anche a mezzo di propri incaricati, sopralluoghi e controllare il ramo d'azienda con accessi in loco, almeno una volta al mese, rilasciando ricevuta all'affittuario. =====

Art. 18) A garanzia del puntuale ed esatto adempimento degli obblighi posti a carico dell'affittuario inerenti il pagamento del canone e l'eventuale occupazione abusiva ed a garanzia dei beni aziendali, quest'ultimo consegna in data odierna al concedente un deposito cauzionale pari ad Euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero) a mezzo di due assegni circolari non trasferibili. =====

L'affittuario rinuncia sin d'ora ad ogni domanda avente natura cautelare e diretta ad ottenere l'inibitoria del pagamento di detta garanzia e così pure rinuncia ad opporsi a qualsivoglia iniziativa giudiziaria che il concedente avesse ad intraprendere per riottenere l'immediata disponibilità del ramo d'azienda alla scadenza dell'affitto. =====

L'affittuario con il versamento della cauzione garantisce espressamente anche per tutti gli adempimenti connessi alla gestione delle licenze del ramo di azienda per il periodo decorrente dalla sottoscrizione del presente atto sino alle effettive volture dei permessi e delle licenze. =====

In particolare, con la suddetta cauzione garantisce il corretto utilizzo del conto corrente bancario intestato al precedente affittuario per l'esercizio e la gestione dell'autorizzazione Sisal suindicata sino alla voltura a nome dell'attuale affittuario, mentre garantirà soltanto per i mancati versamenti sullo stesso conto sino a quando il concedente non restituirà la cauzione al precedente affittuario. =====

L'affittuario assume ogni onere e responsabilità per qualsiasi causa o motivo di chiusura o inoperatività del detto conto, esonerando il concedente al riguardo da ogni conseguenza.

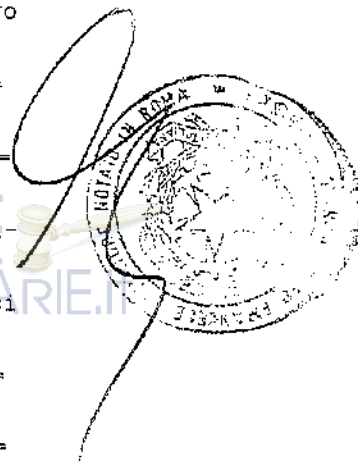
In caso di cessazione del contratto di affitto per qualsiasi causa, la cauzione sarà restituita all'affittuario decorsi 30 (trenta) giorni dall'immissione del concedente nel possesso del ramo di azienda. =====

L'affittuario, in caso di cessazione del contratto, si impegna a consentire l'utilizzo del proprio conto corrente bancario associato ai versamenti SISAL sino alle volture delle relative autorizzazioni al concedente ovvero ad eventuale nuovo affittuario. =====

I sottoscritti autorizzano il Notaio autenticante al trattamento dei dati personali per tutti gli adempimenti connessi al presente atto. =====

Roma, 1 febbraio 2013 =====

F.to [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
=====

Repertorio 69783

Rogito 11664 ==

===== AUTENTICA DI FIRMA =====

Si certifica da me Dott. Giancarlo Castorina, Notaio in
Roma, con studio in Viale dell'Arte n. 66, iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavec-
chia che i Signori: =====

- BORRAGINE ANTONIO, nato a Valmontone (RM) il ventotto gen-
naio millenovecentosettantaquattro; =====

- ZAMBONI CLAUDIA, nata a Roma il dodici novembre millenove-
centosettantaquattro; entrambi domiciliati per la carica in
Artena, Via Velletri n. 91/A, nella loro qualità di Soci am-
ministratori in rappresentanza della [REDACTED]

[REDACTED] con
sede in [REDACTED] capitale sociale
Euro 94.000,00 interamente versato, numero di iscrizione al
Registro delle Imprese di Roma e Codice fiscale [REDACTED]
R.E.A. [REDACTED] in forza dei poteri di ordinaria e straordi-
naria amministrazione a loro congiuntamente spettanti per la
carica in virtù dei vigenti patti sociali; =====

- [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

797; =====

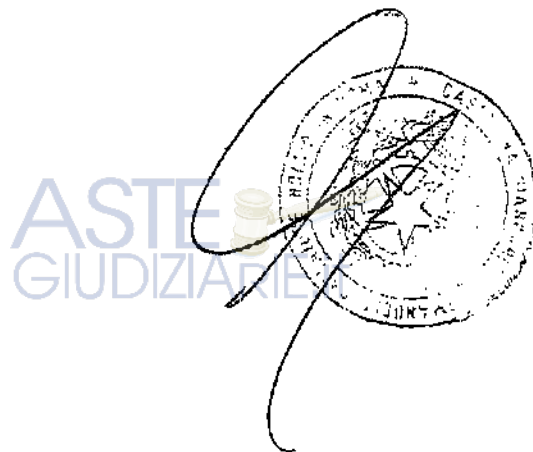
dell'identità personale, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno firmato il sujesteso atto in calce, a margine dei fogli intermedi e nell'allegato alla mia presenza alle ore diciannove e trenta, previa lettura datane da me Notaio agli stessi. =====

In Roma, nel mio studio, primo febbraio duemilatredici. =====

F.to GIANCARLO CASTORINA - NOTAIO =====

=====

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

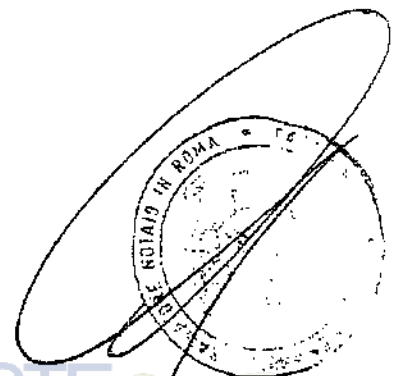
INVENTARIO DEI BENI STRUMENTALI

- 1) N. 1 Lavastoviglie + 2 Polmoni
- 2) N. 1 Vetrina Gastronomia
- 3) N. 1 Banco retro bancone
- 4) N. 1 Fabbricatore ghiaccio
- 5) N. 2 Cestini avanti bancone
- 6) N. 2 Gazebo con copertura
- 7) N. 1 Serbatoio + autoclave
- 8) N. 1 Espositore lieviti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Copia conforme all'originale con la quale collazionata con-
corda. =====

La presente copia consta di diciassette pagine. =====

Roma, cinque Febbraio — duemilatredici. =====

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it