



Dott.ssa Linda Solaro
NOTAIO

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

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

██████████
capitale sociale Euro 1,00 (uno virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino ██████████, iscritta al numero ██████████ del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la C.C.I.A.A. di Torino, in persona dell'Amministratore Unico signor ██████████
██████████ cittadino rumeno che ben comprende la lingua italiana, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui sopra, con i poteri per quanto infra in forza di atto costitutivo, (di seguito individuato anche come "Concedente");

e
██████████ sede in Torino (TO), corso Unione Sovietica n. ██████████

██████████ (zero) versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino ██████████ iscritta al numero ██████████ del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la C.C.I.A.A. di Torino, in persona dell'Amministratore Unico signor ██████████
██████████ domiciliato per la carica presso la sede della società di cui sopra, con i poteri per quanto infra in forza di statuto e atto di nomina (di seguito denominata anche "Affittuaria");

PREMESSO per loro dichiarazione CHE:

a) la società ██████████ è proprietaria del ramo d'azienda ██████████ avente ad oggetto l'attività commercio, all'ingrosso e al minuto, sia in Italia che all'estero, di materiali per l'edilizia, munita di iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali nella categoria 2bis, iscrizione numero ██████████ protocollo numero ██████████ del ██████████ (di seguito il "Ramo d'Azienda");

b) che la suddetta attività viene esercitata nell'immobile sito in Comune di Nichelino (TO), via Torino numero 342, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino (TO) al foglio 16, particella 28, subalterno 1, categoria C/1, rendita catastale Euro 3.472,14, di proprietà dei signori ██████████
██████████, codice fiscale ██████████

██████████ detenuto in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 9 gennaio 2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri in data ██████████ tutt'ora in corso, munita delle necessarie autorizzazioni;

c) la società ██████████ intende affittare il Ramo d'Azienda alle condizioni descritte nel presente contratto e la società ██████████ è disposta a gestirla in affitto limitatamente ai beni, ai contratti e alle obbligazioni dedotte nel presente accordo.

TUTTO CIÒ PREMESSO, e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente contratto, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE



Articolo 1: Oggetto dell'affitto

La società [REDACTED] concede in affitto alla società

[REDACTED] il Ramo d'Azienda di cui in premessa, comprendente:

- il complesso dei beni mobili, macchinari e beni strumentali all'esercizio dell'attività, nella loro consistenza attuale, ben noti ai sottoscritti e riportati nell'elenco delle immobilizzazioni nonché i contratti per l'effettuazione di lavori a favore di soggetti pubblici e privati, elenchi che le parti hanno redatto in contraddittorio tra loro e che vengono dalle parti conservati;

- il contratto di locazione finanziaria numero 0000000002739855 sottoscritto in data 19 dicembre 2023 avente ad oggetto l'autocarro targato GS 727 BV;

- l'iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali nella categoria 2bis, iscrizione numero TO33066, protocollo numero 9368/2024 del 15 marzo 2024; dichiarando la parte concedente che si renderà parte attiva per far ottenere alla parte affittuaria l'iscrizione.

Il Concedente dichiara che nel Ramo d'Azienda non sono ricompresi beni immobili.

Nel compendio aziendale affittato è altresì compreso l'utilizzo dell'immobile in cui viene esercitata l'attività aziendale, sito in Nichelino (TO) via Torino n. 342, detenuto in forza di contratto di locazione, come meglio descritto in premessa, che si intende trasferito ex art. 36 legge equo canone, per cui il canone attualmente di Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento virgola zero zero) annuali sarà corrisposto alla parte locatrice direttamente dalla società [REDACTED]

A tal riguardo la parte cedente dichiara di non avere ricevuto, alla data odierna, nessuna comunicazione di disdetta e si impegna a dare comunicazione dell'avvenuta cessione alla proprietà dei locali ai sensi dell'art.36 della legge 392/1978.

La società [REDACTED] si impegna a gestire il Ramo d'Azienda senza modificarne l'attuale destinazione, conservando l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni come risultanti dall'elenco delle immobilizzazioni materiali di cui sopra.

Con riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, come modificato dal D.L. n. 63 del 4 giugno 2013, convertito in Legge n. 90 del 3 agosto 2013 e s.m.i., la parte affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo, redatto dal Geometra Marco Sette di Torino, rilasciato in data 12 gennaio 2023 con validità fino al 12 gennaio 2033, attestato n. 2023 210284 0004.

La parte concedente dichiara che successivamente a tale data non sono stati eseguiti nell'immobile medesimo interventi che possano aver modificato la prestazione energetica dell'edificio o degli impianti o comunque tali da richiedere un aggiornamento dell'attestato medesimo.

Il contratto non può essere ceduto, nemmeno in comodato, e/o concesso in subaffitto da parte all'Affittuaria, né in tutto né in parte, senza il preventivo assenso scritto del Concedente.

L'Affittuaria potrà esercitare il Ramo d'Azienda sotto la precedente insegna oppure sotto nuova insegna, che resterà di sua proprietà nel momento della cessazione dell'affitto.

Articolo 2: Durata dell'affitto

L'affitto avrà la durata di anni 5 (Cinque) a decorrere dalle ore 00 (zero zero)

e minuti 00 (zero zero) del giorno primo settembre 2025 (duemilaventicinque) - di seguito anche semplicemente "Termine Iniziale di Efficacia" - con rinnovo tacito per altri cinque anni, salvo disdetta da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R. o altro mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento entro e non oltre 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La consegna del Ramo d'Azienda avviene con decorrenza dal termine iniziale di efficacia; a partire da tale data la società [REDACTED] viene immessa, a tutti gli effetti, nel possesso materiale utile ed oneroso del Ramo d'Azienda.

Articolo 3: Corrispettivo

Il canone di affitto viene pattuito tra le Parti in Euro 3.600,00 (tremilaseicento virgola zero zero) annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate da Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) cadauna.

Ciascuna rata dovrà essere pagata entro il giorno 15 (quindici) del mese di riferimento, al domicilio del Concedente o con modalità che lo stesso Concedente si riserva di indicare e modificare in ogni tempo.

Articolo 4: Garanzie del Concedente

Il Concedente dichiara e garantisce all'Affittuaria quanto segue:

4.1 il Ramo d'Azienda è e sarà, per tutta la durata del presente contratto, nella piena e esclusiva disponibilità dell'Affittuaria e sarà libero da qualsiasi peso, onere pregiudizievole o diritto di terzi;

4.2 non esistono diritti o pretese di terzi in relazione al Ramo d'Azienda, né sono pendenti o sono state minacciate cause da parte di terzi in relazione al Ramo d'Azienda stesso;

4.3 il Ramo d'Azienda è munito delle autorizzazioni richieste da leggi e regolamenti per il tipo di attività svolta; il Concedente si obbliga a prestare, su semplice richiesta dell'Affittuaria, l'attività necessaria o opportuna per il temporaneo trasferimento alla stessa della titolarità o della disponibilità di tali autorizzazioni, oltre che per le eventuali volture a favore della medesima, mantenendo l'Affittuaria la titolarità di dette autorizzazioni per tutta la durata del presente contratto. I costi relativi alle citate volture o trasferimenti saranno interamente ed esclusivamente a carico dell'Affittuaria;

4.4 di aver gestito il Ramo d'Azienda secondo i criteri di assoluta diligenza professionale, di correttezza commerciale e di regolarità gestionale;

4.5 che il presente contratto d'affitto non determina in nessun caso la risoluzione o la modifica di qualsivoglia contratto o rapporto concernente il Ramo d'Azienda;

4.6 di aver sempre onorato puntualmente tutti i contratti stipulati, ancorché non ancora eseguiti;

4.7 di aver sempre esercitato il Ramo d'Azienda nel rispetto alle autorizzazioni amministrative, della normativa concernente la sicurezza sul lavoro, della normativa igienico sanitaria ed ecologica e di ogni altra normativa applicabile, anche regolamentare;

4.8 di impegnarsi a manlevare ed a tenere indenne l'Affittuaria da qualsivoglia conseguenza patrimoniale negativa che il Ramo d'Azienda dovesse subire per fatti, atti o eventi comunque connessi all'esercizio del Ramo d'Azienda, che siano conseguenza di comportamenti, anche omissivi, della Concedente, anche qualora si verificassero successivamente alla stipula del presente contratto, nonché a mantenere in ogni caso l'Affittuaria manlevata ed indenne da qualsiasi pregiudizio economico che la stessa o il Ramo d'Azienda dovessero



subire in conseguenza della violazione, non veridicità o non completezza delle dichiarazioni e garanzie tutte contenute nella presente scrittura.

Ai sensi degli articoli 2112 e 2113 del Codice Civile la parte concedente dichiara che non vi sono rapporti di lavoro dipendente in essere relativamente ai rami d'azienda oggetto del presente atto e, comunque, s'impegna a rispettare le disposizioni inderogabili di legge in materia che dichiara di ben conoscere.

Articolo 5: Idoneità e funzionalità del Ramo d'Azienda

L'Affittuaria dichiara di aver preso piena visione e conoscenza dello stato fattuale e giuridico del Ramo d'Azienda e in particolare degli impianti, macchinari, attrezzature e beni mobili in genere - e che, sulla base delle verifiche condotte, esso ritiene di avere sufficienti elementi conoscitivi in relazione al Ramo d'Azienda in tutte le sue componenti. L'Affittuaria, pertanto, immettendosi nella detenzione del Ramo d'Azienda al convenuto termine iniziale di efficacia, assumerà a suo rischio e vantaggio i beni aziendali nel lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dichiarando e riconoscendo che gli stessi appaiono idonei e funzionali allo scopo per cui intende riceverli in godimento, rinunciando sin da ora a qualsiasi eccezione o pretesa al riguardo.

Articolo 6: Obblighi dell'Affittuaria

L'Affittuaria si impegna a non modificare la destinazione del Ramo d'Azienda, a conservare l'efficienza dell'organizzazione dei beni che ne fanno parte in conformità alle previsioni dell'art. 2561, comma II del Codice civile. L'Affittuaria si impegna inoltre a conservare con cura e diligenza i beni aziendali nelle attuali buone condizioni ed a riconsegnarli al Concedente nello stato in cui essi furono a quest'ultimo consegnati, tenuto conto del normale degrado dovuto all'uso ordinario e secondo un normale utilizzo, con obbligo di restituzione dell'equivalente in denaro in caso di eventuale previa disposizione di singoli beni. L'Affittuaria si impegna e si obbliga inoltre a reintestare le eventuali autorizzazioni e licenze in capo al Concedente al termine dell'affitto, nonché a porre in essere tutti i comportamenti idonei, ai sensi di legge, per restituire al concedente il Ramo d'Azienda. L'Affittuaria si obbliga a gestire il Ramo d'Azienda nel rispetto di tutte le normative nazionali e comunitarie vigenti, anche in materia di sicurezza, tutela ambientale ed in ogni altra materia di interesse. L'Affittuaria si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, le attività e gli investimenti necessari ad assicurare la manutenzione ordinaria degli impianti e delle attrezzature oggetto del contratto. Le eventuali spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Affittuaria.

L'Affittuaria gestirà il Ramo d'Azienda a propria cura e spese e a proprio esclusivo rischio, e farà fronte, per tutta la durata dell'affitto, a tutti gli obblighi, oneri e responsabilità ad esso inerenti, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per fatti verificatisi successivamente alla firma del Contratto; richiederà autorizzazioni, licenze, nulla-osta e permessi complementari che si rendessero eventualmente necessari per l'esercizio dell'attività in virtù di norme e/o disposizioni vigenti e/o introdotte durante la vigenza del presente contratto.

Articolo 7: Migliorie

E' facoltà dell'Affittuaria di effettuare tutte le migliorie del Ramo d'Azienda necessarie ed opportune, rimanendo queste ultime ad esclusivo beneficio del Concedente, senza alcun rimborso all'Affittuaria. Salvo quanto previsto al paragrafo che precede, è fatto divieto all'Affittuaria di procedere a modifiche

o trasformazioni dei beni affittati senza il consenso scritto del Concedente, il quale in difetto potrà pretendere la messa in pristino a spese dell'Affittuaria ovvero ritenere le nuove opere senza dover riconoscere alcun compenso o rimborso.

Articolo 8: Successione nei rapporti pendenti Debiti e crediti

8.1 Con effetto dal Termine Iniziale di Efficacia, l'Affittuaria subentrerà nei contratti in corso per l'esercizio del Ramo d'Azienda. Le Parti si impegnano a notificare nelle forme e modi di legge i subentri di contratto a ciascuno dei contraenti ed in ogni caso a fare tutto quanto necessario per permettere il subentro dell'Affittuaria in tutti i contratti in questione.

8.2 Alla cessazione dell'affitto la Concedente subentrerà in tutti i contratti che all'epoca saranno in corso, salvo quelli che le parti riterranno di escludere, i quali resteranno in capo all'Affittuaria, e salvi gli effetti che su quei contratti produrrà l'eventuale instaurazione di procedure concorsuali a carico della Concedente.

8.3 Le Parti convengono che non si considerano ceduti il magazzino, le liquidità, le giacenze di cassa ed i debiti ed i crediti relativi al Ramo d'Azienda affittato sorti anteriormente al Termine Iniziale di Efficacia suddetto, anche se relativi a contratti e rapporti inclusi nel Ramo d'Azienda in oggetto, e il Concedente espressamente manleva l'Affittuaria da ogni responsabilità in merito all'eventuale insorgere di qualsivoglia passività od onere di natura commerciale, finanziaria, fiscale, contributiva o retributiva, riferibile alla gestione antecedente al termine iniziale di efficacia, anche se venisse accertato successivamente. L'Affittuaria si impegna espressamente a manlevare e tenere indenne il Concedente da qualunque richiesta o pretesa che dovesse essere avanzata, a qualsiasi titolo, da terzi, per tutti i rapporti posti in essere e le obbligazioni maturate successivamente al Termine Iniziale di Efficacia e relativi al periodo di vigenza dell'affitto. I crediti ed i debiti sorti durante la gestione del Ramo d'Azienda affittato, che risulteranno ancora da esigere o da pagare alla scadenza del presente contratto, resteranno rispettivamente a favore ed a carico dell'Affittuaria.

8.5 L'Affittuaria è consapevole del fatto che dall'eventuale apertura di una procedura concorsuale a carico della Concedente potranno derivare talune conseguenze sul presente contratto e sui contratti con terzi attualmente in essere (quali ad esempio quelle previste dall'art. 79 della legge fallimentare), e si dichiara comunque interessata all'affitto del Ramo d'Azienda.

Articolo 9: Ammortamenti

Gli ammortamenti sui cespiti dati in affitto saranno effettuati dall'Affittuaria. Resta fermo l'obbligo di rifondere eventuali danni o mancanze negli arredi ed attrezzi dovute a guasti od incuria e fermo quanto sopra anche con riferimento agli obblighi del Concedente.

Articolo 10: Requisiti SOA

Le parti, con ampio esonero per il notaio autenticante, dichiarano che il presente contratto rispetta i requisiti necessari perchè la società [REDACTED] possa ottenere il rilascio di eventuali attestazioni SOA di pertinenza dell'impresa [REDACTED] in quanto:

- il volume d'affari del Ramo d'Azienda conseguito durante l'anno antecedente il presente contratto è pari almeno al 50% della produttività media annuale del ramo stesso calcolata con riferimento al quinquennio antecedente la data odierna, come ricavabile ai sensi della vigente normativa primaria, secondaria



e relative istruzioni operative;

- sono affittati i beni strumentali necessari alla prosecuzione dell'attività aziendale;

- sono inoltre oggetto di affitto i rapporti giuridici relativi al Ramo d'Azienda. Il volume d'affari dei contratti di appalto pubblici o privati da affittare, in corso o ultimati nell'anno antecedente al presente contratto, aventi ad oggetto lavorazioni afferenti il settore del presente contratto, è superiore al 50% della produttività media annuale riferita al quinquennio antecedente al presente atto di trasferimento a titolo di affitto.

Articolo 11: Documenti e corrispondenza

11.1 L'Affittuaria acconsente a custodire l'archivio e la documentazione amministrativa della Concedente all'interno dei locali dove sarà esercitato il Ramo d'Azienda, nonché ad acconsentire alla Concedente l'accesso a tali documenti secondo modalità e tempi da concordarsi tra le parti.

11.2 L'Affittuaria acconsente a ritirare ed a conservare la corrispondenza indirizzata alla Concedente che dovesse pervenire presso i locali in cui è sito il Ramo d'Azienda, impegnandosi a consegnarla a quest'ultima seguendo le indicazioni fornite dalla stessa Concedente.

Articolo 12: Obbligo di non concorrenza

Il Concedente, in conformità al disposto dell'art. 2557 c.c., si impegna a non iniziare attività od impresa, sotto qualsiasi forma, che possa sviare la clientela dal Ramo d'Azienda locato per la durata di 5 (cinque) anni dal Termine Iniziale di Efficacia (o per un periodo di durata inferiore e corrispondente alla minor durata del contratto di affitto stesso).

Articolo 13: Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione resa o eseguita in forza del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento anticipata a mezzo telefax o email ovvero consegnata personalmente agli indirizzi indicati in epigrafe. Le parti si impegnano a comunicare tempestivamente ogni variazione di domicilio a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

Articolo 14: Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia ed in particolare a quelle del Codice Civile.

Articolo 15: Modifiche e integrazioni

La presente scrittura sostituisce qualsiasi precedente accordo o intesa tra le parti avente il medesimo oggetto. Eventuali modifiche del presente contratto devono rivestire la forma scritta e devono essere sottoscritte da entrambe le parti.

Articolo 16: Foro competente

Per qualsiasi controversia sarà competente esclusivamente il Foro di Torino, fatte salve le competenze inderogabili per legge.

Articolo 17: Spese

Il Concedente dichiara che questa è la sua unica azienda e pertanto il presente contratto è soggetto all'imposta di registro con l'aliquota del 3% sul canone complessivo. Le spese del presente contratto e quelle dal medesimo dipendente e conseguenti sono carico dell'Affittuaria. I sottoscritti autorizzano il Notaio autentificante alla sottoscrizione di tutti i modelli e relativa documentazione necessari all'inoltro del presente atto al Registro delle Imprese, in via telematica.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In relazione al D.lsg 30 giugno 2003 n. 196, i sottoscritti autorizzano il Notaio che autenticherà la presente al trattamento ed alla conservazione dei loro dati personali, per l'espletamento della pratica; si dichiarano edotti degli obblighi (anche di comunicazione) e divieti previsti dalla normativa antiriciclaggio.

La presente scrittura, soggetta a pubblicità commerciale, verrà trattenuta a raccolta dal Notaio che autenticherà l'ultima delle sottoscrizioni, il quale è altresì autorizzato a rilasciarne copie.

FIRMATO: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

(6 agosto 2025)

Il giorno 6 (sei) del mese di agosto 2025 (duemilaventicinque).

In Caselle Torinese (TO), in via Carlo Cravero civico numero 42, in una sala al piano terreno, ove richiesto.

Io sottoscritta dottoressa [REDACTED]

[REDACTED] 19, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, che i signori:

[REDACTED] cittadino rumeno che ben comprende la lingua italiana, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui sopra, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] con sede in Moncalieri (TO), piazza Failla n. 5, capitale sociale Euro 1,00 (uno virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino [REDACTED], iscritta al numero [REDACTED] Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la C.C.I.A.A. di Torino, con i poteri per quanto infra in forza di statuto e atto di nomina;

[REDACTED] nato a Torino (TO) il giorno [REDACTED] denominato per la carica presso la sede della società di cui sopra, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) deliberato e sottoscritto ed Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino [REDACTED] iscritta al numero TO-[REDACTED] del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la C.C.I.A.A. di Torino, con i poteri per quanto infra in forza di statuto e atto di nomina, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro firme in fine ed a margine dell'atto che precede.

Atto da me letto interamente agli stessi che mi dichiarano di averne piena ed esatta conoscenza.

Sottoscritto alle ore dodici e minuti quaranta.

FIRMATO: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 commi 1 e 2 del D. Lgs.82/2005, che si trasmette ad uso Registro Imprese.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Torino, autorizzazione del Ministero delle Finanze- Direzione Regionale delle Entrate - sezione distaccata di Torino n. 9/2000 del 26/9/2000.



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