

N.44267 di Repertorio ----- N. 28502 di Raccolta

**AFFITTO DI AZIENDA**

Con la presente scrittura privata autenticata ai sensi di legge, tra le parti sottoscritte:



i quali intervengono al presente atto:

- quanto a [redacted] quali soci amministratori e legali rappresentanti della società [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] costituita in Italia, capitale sociale Euro 10.329,14 (diecimilatrecentoventinove virgola quattordici), numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Mantova e C.F. [redacted] N.REA [redacted] autorizzate al presente atto in forza dei patti sociali, in seguito indicata come **AFFITTANTE**;

- quanto ad [redacted] quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società "[redacted]"

[redacted], con sede in [redacted] costituita in Italia, capitale sociale Euro 1.500,00 (millecinquecento) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Mantova e C.F. [redacted] autorizzato al presente atto in forza di atto costitutivo, in seguito indicata come **AFFITTUARIA**;

si conviene quanto segue.

E mediante questo atto

**PREMESSO CHE:**

- la società [redacted] è impresa esercente, tra l'altro, l'attività di lavorazione, macellazione e commercio, all'ingrosso e al minuto, di carni fresche e congelate ed insaccati di ogni genere, il commercio all'ingrosso ed al minuto di formaggi, latticini, funghi ed ogni altro tipo di generi alimentari in forza di:

\* Autorizzazione Amministrativa per l'esercizio del commercio rilasciata dal Comune di Goito il 27 novembre 1981 n.1456 di Prot. con successiva aggiunta rilasciata dal medesimo Comune in data 31 ottobre 1983 n.1198 di Prot.;

\* Autorizzazione Sanitaria n.11887 rilasciata dal Servizio di Medicina Veterinaria di Guidizzolo in data 13 novembre 1989, aggiornata dalla ASL di Mantova in data 28 gennaio 2009 n. 7607 di Prot.;

- la predetta attività viene svolta presso la sede legale e precisamente nell'immobile sito in Goito, Strada Levata n.29/33, censiti nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg.42 map.358;

- la predetta Società è titolare del complesso di beni, materiali e immateriali, considerati inscindibili ai fini del presente contratto costituente l'Azienda organizzata ai fini della suddetta attività di lavorazione.

Registrato a Mantova  
il 15 luglio 2020  
al n. 7514 serie 1T  
  
esatti euro 345,00  
  
IL NOTAIO  
F.to: AUGUSTO CHIZZINI

Iscritto nel  
Registro delle Imprese  
Sez. Ordinaria di  
MANTOVA  
  
Il 3 agosto 2020  
n. R.E.A. 125615  
F.to:  
L'Addetto  
Responsabile

macellazione e commercio, all'ingrosso e al minuto, di carni fresche e congelate ed insaccati di ogni genere, il commercio all'ingrosso ed al minuto di formaggi, latticini, funghi ed ogni altro tipo di generi alimentari, definita anche Azienda;

- la società [REDACTED]

[REDACTED] intende concedere in affitto l'Azienda descritta e la società

[REDACTED] si è dichiarata disponibile;

- l'Azienda beneficia di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie allo svolgimento dell'attività e che gli impianti a corredo dello stabilimento nonché quelli di produzione rispettano tutte le prescrizioni normative e di sicurezza per il loro utilizzo,

- nell'Azienda oggetto del presente contratto sono occupati numero 4 (quattro) dipendenti;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

1. La società "[REDACTED]

[REDACTED] che accetta, l'azienda commerciale di cui alle premesse.

L'Azienda oggetto del presente contratto è costituita, tassativamente ed esaustivamente, dai seguenti beni, contratti e rapporti amministrativi:

- immobile sito a Goito, Strada Levata n. 29/33, nel quale ha sede la società affittante meglio descritto in premessa e ben noto alle Parti;

- altre immobilizzazioni materiali di proprietà della società affittante, come dettagliate nel documento che si allega al presente contratto sub "A";

- contratti e rapporti amministrativi ed in particolare dalle utenze, licenze ed autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività aziendale noti alle parti, con particolare riguardo al contratto di piattaforma logistica stipulato in data primo luglio 2019 tra la società affittante e la società [REDACTED] con sede in Ceresara.

Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi all'art. 2112 cod.civ., l'affitto d'Azienda comporterà l'automatica continuazione dell'Affittuaria nei rapporti di lavoro subordinato che facevano capo all'Affittante riconosciuti come da prospetto allegato sub "B".

Resta inteso tra le Parti che ogni somma dovuta ai dipendenti in virtù dei loro contratti di lavoro (si intendono a questo fine gli stipendi, i ratei di ferie e permessi, il TFR, ed ogni altra somma derivante dal rapporto) sino al giorno 6 (sei) luglio 2020 (duemilaventi) saranno a carico della società affittante, mentre, a partire dal 7 (sette) luglio 2020 (duemilaventi) saranno a carico della società affittuaria.

L'Affittuaria si impegna ad adempiere con diligenza tutte le obbligazioni derivanti dal trasferimento dei contratti e delle licenze ed autorizzazioni amministrative di cui sopra e quindi, tra l'altro, ad assumere i dipendenti indicati nel sopraccitato Elenco, alle condizioni e con applicazione del trattamento attualmente in essere.

L'Affittante e l'Affittuaria si impegnano a prestare il loro reciproco consenso in tutte le sedi competenti ed a fornire tutti i documenti necessari per consentire ed agevolare, rispettivamente, il trasferimento all'Affittante

(all'inizio dell'affitto) ed il rtrasferimento all'Affittuaria (al termine dell'affitto) dei contratti e delle licenze ed autorizzazioni amministrative in questione; l'esecuzione delle relative pratiche dovrà essere effettuata a cura e spese dell'Affittuaria all'inizio dell'affitto e a cura e spese dell'Affittante al termine dell'affitto.

Le Parti convengono e danno atto che tutti i numeri e recapiti telefonici, sia di telefono fisso, sia di telefono mobile, attualmente intestati all'Affittante saranno trasferito all'Affittuaria.

Sono esclusi dal presente contratto, e quindi non si trasferiscono nemmeno temporaneamente all'Affittuaria, tutti i rapporti creditorî e debitori sorti in capo all'Affittante nel periodo anteriore all'inizio dell'affitto come stabilito nel successivo art.2, tra i quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- i crediti e debiti bancari o comunque finanziari;
- i crediti e debiti di natura commerciale;
- i ratei attivi e passivi;
- i diritti e gli obblighi di qualunque tipo, anche non aventi per oggetto una somma di denaro;
- le attività e passività potenziali;
- il contenzioso attuale e potenziale di natura civile, penale, amministrativa, tributaria;
- le attività e passività connesse a risarcimenti danni o responsabilità di qualunque tipo;
- le attività e passività relative ai rapporti con i dipendenti, per retribuzioni, trattamento di fine rapporto, oneri sociali, relativi accessori, ferie e permessi e quant'altro agli stessi dovuto, a qualsivoglia titolo;
- le attività e passività relative ai rapporti con gli agenti ed i procacciatori d'affari (per provvigioni, indennità varie, relativi accessori);
- le attività e passività fiscali e contributive (per imposte, interessi, sanzioni, altri relativi accessori).

Sono inoltre escluse dal presente contratto tutte le giacenze di magazzino.

2 La durata dell'affitto è stabilita in 6 (sei) anni, a decorrere dal 7 (sette) luglio 2020 (duemilaventi) e fino al 6 (sei) luglio 2026 (duemilaventisei), rinnovabili per uguale durata solo in caso di espressa volontà di entrambe le parti.

Viene concesso alla Società affittuaria il diritto di recesso dal presente contratto in qualsiasi momento con comunicazione da dare mediante PEC o Lettera Raccomandata A/R almeno 90 (novanta) giorni prima della data di recesso.

3. Il canone di affitto viene concordemente fissato in **Euro 30.000,00 (trentamila)** annuali da pagarsi in rate mensili di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento) ciascuna come segue:

- la prima rata di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento) contestualmente alla stipula del presente contratto;
- le residue rate saranno versate entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, a far tempo dal mese di agosto 2020 (duemilaventi), mediante accredito su conto corrente bancario che sarà comunicato dall'Affittante all'Affittuaria.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. 8), del D.P.R. 633/1972, la società affittante manifesta l'opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

L'importo dei canoni di affitto si intende al netto di IVA che sarà addebitata

di volta in volta secondo la legge vigente.

Si precisa inoltre che:

- in deroga all'art. 2561, comma 2, c.c., l'Affittuaria non è tenuta a reintegrare alla fine del contratto le immobilizzazioni materiali (di cui all'allegato "A") nello stato di efficienza in cui esse si trovano all'inizio del contratto stesso poiché il deperimento dovuto al normale uso resta a carico dell'Affittante; restano invece a carico dell'Affittuaria la perdita, distruzione o danneggiamento dei beni non dovuti al normale uso degli stessi; l'Affittuaria è inoltre tenuta a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione e riparazione di tutte le immobilizzazioni materiali, nei limiti in cui essa è necessaria per permettere l'utilizzo dei beni nel corso del contratto;

- al termine del contratto non si ritrasferiscono all'Affittante i debiti per i costi, spese ed oneri maturati in capo alla conduttrice nel corso del contratto stesso, come poc'anzi precisati, né qualunque altro debito della conduttrice;

- l'Affittuaria è tenuta a porre in essere tutti gli adempimenti necessari per conservare le licenze ed autorizzazioni amministrative di cui al precedente art.1;

- visto quanto previsto dal precedente art.1 in merito all'esclusione delle giacenze di magazzino, relativamente ad esse è escluso qualunque obbligo di reintegrazione da parte dell'affittuaria al termine del contratto; parimenti è escluso qualunque obbligo di conguaglio a carico dell'affittante per eventuali giacenze di magazzino relative al ramo d'azienda esistenti al termine del contratto; tali giacenze finali di magazzino, ove esistenti, rimangono di esclusiva proprietà dell'affittuaria;

- in deroga all'art. 2561, comma 2, c.c., l'affittuaria non può alienare le immobilizzazioni materiali; l'affittuaria ha facoltà di acquistare in qualunque forma nuove immobilizzazioni materiali relative all'azienda oggetto di affitto; siffatte nuove immobilizzazioni rimangono di esclusiva proprietà dell'affittuaria, anche se esistenti alla fine dell'affitto, ed è quindi escluso in tal caso qualunque obbligo di conguaglio a carico dell'affittante.

4. L'Affittuaria si obbliga a gestire l'azienda di cui al precedente art.1 secondo corretti ed adeguati criteri di economicità e produttività, senza alterarne la destinazione ma ferma restando la sua facoltà di organizzare liberamente i fattori produttivi che compongono l'azienda stessa. L'affittante ha il diritto di visitare o far visitare da persona munita di delega scritta, in ogni momento, fatto salvo un preavviso di giorni 20 (venti) l'azienda oggetto del presente contratto.

L'Affittuaria provvederà a stipulare adeguata polizza assicurativa (c.d. *all risks*) a garanzia di tutti i rischi afferenti l'immobile oggetto dell'affitto.

5. Con riferimento all'Azienda oggetto del presente contratto o a parti di esso è fatto divieto all'Affittuaria di:

- subaffittarli o darli in comodato a terzi;
- costituire su di essi diritti di qualunque tipo a favore di terzi.

6. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà intendersi risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ., nelle ipotesi di:

- mancato pagamento di 3 (tre) canoni mensili di affitto, anche non consecutivi;
- violazione del divieto di subaffitto o di cessione del contratto.

7. La società affittante garantisce:

- il possesso, la disponibilità, il godimento e la legittima provenienza dell'azienda affittata, nonché la sua libertà da pesi e vincoli, sequestri e pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Castiglione delle Stiviere il 13 luglio 2005 ai n.ri 4002/1010, a favore di Banca INTESA S.P.A.;

- ipoteca giudiziale iscritta a Castiglione delle Stiviere il 22 ottobre 2018 ai n.ri 5201/783 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione;

che note si lascian sussistere;

- che l'attività esercitata è conforme alle normative vigenti, che non esistono liti pendenti relative all'azienda affittata, che relativamente alla stessa sono stati regolarmente adempiuti tutti gli obblighi fiscali e tributari previsti dalle leggi in vigore, che tutta l'attrezzatura e le merci esistenti sono state completamente pagate;

- che tutti i canoni e le spese relativi al periodo anteriore all'efficacia del presente contratto sono stati regolarmente pagati;

- che relativamente all'azienda affittata, non vi sono in essere rapporti di lavoro subordinato, nei quali debba subentrare la parte conduttrice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 C.C., ad eccezione di quelli indicati nell'elenco allegato sotto la lettera "B".

La parte concedente garantisce che non sussistono sanzioni e violazioni di carattere fiscale in relazione al disposto dell'art. 14 del D.Lgs. 472 del 1997 e sanzioni pecuniarie per reati o illeciti amministrativi commessi in relazione al disposto dell'art. 33 del D.Lgs. 231 del 2001.

8. Le spese di consulenza relative alla stipulazione del presente contratto restano a carico della parte che le ha sostenute.

L'Imposta di Bollo, l'Imposta di Registro e le spese notarili relative alla stipulazione del presente contratto sono a carico della società affittuaria.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 35, comma 10-quater del D.L. 223/06, convertito in Legge 248/06, le parti dichiarano che il valore dell'immobile nel quale viene esercitata la suddetta azienda supera il 50% (cinquanta per cento) del valore commerciale complessivo dell'azienda; pertanto la presente convenzione sarà assoggettata all'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento).

Ai sensi dell'art.17, comma 3, del D.P.R. 131/1986, le parti dichiarano di volersi avvalere dell'opzione che permette di assolvere l'imposta di registro annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, relativamente al canone indicato all'art.3 con l'obbligo di corrisponderne la restante parte alla scadenza degli esercizi successivi.

9. Per quanto qui non espressamente previsto si fa riferimento alle leggi vigenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

F.to:

N. 44267 di Repertorio ----- N. 28502 di Raccolta

**AUTENTICA DI FIRME**

Certifico io sottoscritto Professor **Augusto Chizzini**, Notaio in Viadana, iscritto nel Collegio Notarile di Mantova, che le

esidente  
il quale

dichiara di conoscere la lingua italiana, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, previa lettura da me datane alle parti, e non di quanto allegato per espressa dispensa avuta dalle stesse, hanno apposto la loro firma, in mia presenza, in calce ed a margine della scrittura privata che precede, nonché sugli allegati "A" e "B".

In Mantova, nei locali posti in Via Y. e L. Rabin n.1, li sei luglio duemilaventi (06/07/2020) essendo le ore 11,15.

F.to: AUGUSTO CHIZZINI Notaio.