

# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73 / 2022 + 39 / 2023



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**Allegato 6**

## CONTRATTO DI AFFITTO

TECNICO INCARICATO:

**MARCO TOGNOLATTI**

CF: TGNMRC67P04A382M

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 136

telefono: 0342492147

fax: 0342492147

email: [marcotognolatti@gmail.com](mailto:marcotognolatti@gmail.com)

PEC: [marco.tognolatti@geopec.it](mailto:marco.tognolatti@geopec.it)

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2016 (duemilasedici), il giorno nove del mese di dicembre;

in Morbegno, nel mio studio in via Fabani n.9;

avanti a me Paolo Rapella, notaio residente in Morbegno, iscritto al Collegio notarile di Sondrio, sono presenti i signori:

██████████ nato a ██████████ e domiciliato a

██████████ cod. fisc. ██████████, il quale

interviene al presente atto per sé, e nella sua qualità di socio amministratore

e legale rappresentante della Società "██████████"

██████████ con sede in ██████████ capitale sociale

██████████, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle

Imprese di Sondrio ██████████;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ e domiciliato a

██████████ cod. fisc. ██████████ il

quale interviene al presente atto quale unico altro socio e amministratore

della predetta Società;

Società di seguito denominata concedente o affittante;

il signor ██████████ viene di seguito denominato anche affittuario.

Componenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali con il

presente atto convengono quanto segue:

- premesso -

a) che il concedente risulta titolare di un'azienda che esercita l'attività di officina riparazione carrozzeria autoveicoli e soccorso stradale, corrente in

Registrato a  
SONDRIO  
il 15/12/2016  
al n. 10254  
Serie 1T  
Esatti € 405,00  
di cui € =====  
per imposta ipotecaria

Depositato al  
Registro Imprese di  
SONDRIO  
Il 21 dicembre 2016  
al N. 38470 REA

Andalo Valtellino (SO), via Vanoni n. 3;

b) che l'attività è esercitata nell'immobile strumentale sito in Andalo Valtellino, interamente di proprietà della Società concedente, e distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Andalo Valtellino a:

Fog. 5 n. 366-370 – via Delebio – p. T – cat. D/1 – RC Euro 1.623,74;

c) che il concedente, non ha in corso, quale attore o convenuto, controversie giudiziarie e arbitrati di alcun genere e non ha modo o ragione di poterne temere o presumere l'insorgere, né ha in corso alcun contenzioso contributivo, fiscale e amministrativo;

- tutto ciò premesso -

Si conviene e si stipula quanto segue:

#### 1) Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### 2) Oggetto

Il concedente concede a titolo di affitto all'affittuario, che accetta, l'azienda ubicata nei locali, i quali sono parte integrante dell'azienda stessa, siti nel Comune di Andalo Valtellino, via Vanoni, per l'esercizio dell'attività sopra descritta.

Fermo restando quanto contenuto nei successivi paragrafi, le parti dichiarano e riconoscono che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, esclusi i debiti e i crediti inerenti all'esercizio dell'azienda affittata e che restano, pertanto, rispettivamente a carico e a favore della Società concedente. In materia di responsabilità relative ai debiti valgono le disposizioni del Codice

Civile.

In particolare si intendono compresi nel patrimonio dell'azienda affittata, oltre all'immobile di cui in premessa, i mobili, le attrezzature, i macchinari, gli utensili, e quant'altro contenuto nell'elenco descrittivo, che, esaminato, approvato e sottoscritto dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Le parti convengono che ogni spesa relativa alla loro manutenzione relativa ordinaria e straordinaria, compresa la spesa relativa alla revisione, a decorrere dal contratto di affitto, sia a carico esclusivo dell'affittuario.

Le parti si danno reciprocamente atto che le merci in giacenza, saranno cedute e fatturate a parte tra i componenti.

### 3) Durata

Il presente contratto avrà durata di anni 3 (tre), con decorrenza dal giorno 19 dicembre 2016, fino al 18 dicembre 2019.

Il contratto si intenderà tacitamente prorogato di tre anni in tre anni, salva disdetta di una delle parti da comunicarsi con lettera raccomandata, con un preavviso di sei mesi rispetto alla prima scadenza o alle successive.

### 4) Canone

Il canone per l'affitto dell'azienda è pattuito e determinato nell'importo di euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui da versare in rate mensili anticipate di euro 1.000,00 (mille/00) entro il giorno dieci di ciascun mese.

Sul canone graverà l'IVA nelle misure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

L'affittuario provvederà al pagamento del canone mediante bonifico su conto corrente bancario intestato all'affittante, e da questi indicato con separata

comunicazione.

#### 5) Consegna e possesso dell'azienda

L'azienda verrà consegnata con decorrenza dal 19 dicembre 2016. Il concedente garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda. In particolare il concedente si impegna a sollevare l'affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

#### 6) Stato dei beni

L'affittuario dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, in buono stato e adatti all'uso convenuto, e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

I locali vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano; qualsiasi eventuale intervento di adeguamento alle specifiche esigenze dell'affittuario dovrà essere preventivamente autorizzato dal concedente e, comunque, non darà diritto a rimborsi, indennizzi o simili a favore dell'affittuario.

La parte concedente dichiara e garantisce che gli impianti, i macchinari, le attrezzature e comunque e tutti i suoi componenti sono a norma di legge, dotati delle necessarie certificazioni di conformità ed uso, rispettosi delle prescrizioni in materia antinfortunistica, sicurezza e tutela ambientale e comunque in regola con le disposizioni normative vigenti, le quali verranno messe a disposizione dell'affittuario.

La parte concedente dichiara che gli impianti, i macchinari e le attrezzature messe a disposizione dell'affittuario, sono usati e da quest'ultimo sono stati

visionati e così accettati nello stato in cui si trovano.

#### 7) Manutenzioni

Sono a carico dell'affittuario le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili dell'azienda; le spese straordinarie relative ai beni mobili sono a carico dell'affittuario mentre quelle relative all'immobile sono a carico del concedente.

Il concedente consegna all'affittuario l'immobile, e quest'ultimo, dopo averlo visionato, accetta il bene nello stato in cui si trova.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2561 del C.C. e degli artt. 102, 8° comma e 103, 4° comma del TUIR, le quote di ammortamento dei beni afferenti l'azienda concessa in affitto, saranno deducibili dal concedente.

All'affittuario è proibito qualsiasi tipo di intervento sui beni oggetto dell'azienda affittata salvo espressa approvazione del concedente.

L'affittuario non potrà vantare rimborsi, indennità o compensi per eventuali modifiche integrative e miglioramenti all'azienda affittata.

#### 8) Spese

A decorrere dalla data di efficacia dell'affitto d'azienda saranno a carico dell'affittuario tutte le spese relative all'esercizio dell'attività aziendale ed a titolo puramente indicativo e non esaustivo quelle afferenti a: telefono, energia elettrica, acqua, tassa rifiuti, per la cui fornitura l'affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome.

Le tasse e le imposte relative all'esercizio saranno dal 19 dicembre 2016 a carico dell'affittuario, mentre le imposte esclusivamente relative allo stabile continueranno a gravare sul solo proprietario. Qualora vengano pagate dall'affittuario, questi ha diritto all'immediato rimborso previa esibizione delle

quietanze.

#### 9) Destinazione dell'azienda

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda senza modificare l'attuale destinazione. A tal fine assume l'obbligo di destinare al servizio dell'azienda medesima i mezzi necessari per la sua gestione e si impegna ad osservare le norme di corretto esercizio dell'azienda affittata. Qualora l'affittuario contravvenga a tali obblighi, il concedente ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte e l'affittuario sarà tenuto al risarcimento del danno.

Qualora lo stesso affittuario interrompa arbitrariamente la gestione, il concedente ha ugualmente diritto a chiedere la risoluzione del contratto ed al risarcimento del danno.

#### 10) Ispezioni dell'affittante

Il concedente ha diritto di effettuare sopralluoghi e controllare l'azienda con accessi in loco.

#### 11) Assicurazioni

L'affittuario si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione con primarie compagnie a copertura dei rischi, anche sul fabbricato, di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, senza franchigia, con obbligo di darne prova all'affittante.

#### 12) Obblighi dell'affittuario

L'affittuario si impegna a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento.

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

#### 13) Subingresso nei contratti

Per effetto del presente contratto l'affittuario subentra al concedente nei contratti in corso relativi alla azienda affittata.

#### 14) Cessione del contratto e subaffitto.

L'azienda non potrà essere concessa in subaffitto, né il presente contratto potrà essere ceduto ad altra persona o società senza il consenso scritto dell'affittante.

#### 15) Volturazione dell'autorizzazione amministrativa

Il concedente presta sin d'ora il proprio consenso all'intestazione pro tempore all'affittuario di eventuali autorizzazioni amministrative inerenti all'azienda affittata e si impegna ed obbliga a intervenire tempestivamente per tutto ciò che si rendesse necessario al perfezionamento delle pratiche di voltura. Qualora tali pratiche non si potessero concludere per motivi dovuti al concedente o alla precedente gestione dell'azienda, il presente contratto si intenderà irrevocabilmente risolto.

16) Trattandosi di contratto di affitto di azienda già avviata, alla scadenza oppure in caso di risoluzione anticipata del presente contratto, l'affittuario non avrà diritto ad alcuna indennità e/o compenso a titolo di avviamento o a qualsivoglia titolo dal concedente.

17) Le parti si danno reciprocamente atto che ai sensi del DGR n.3868 della Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, per il presente contratto non è previsto l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.



18) Contestualmente all'affitto di azienda, e con effetto dalla medesima data, avverrà il trasferimento diretto dell'unico dipendente, signor Roggero Carlo nato a Consiglio di Rumo il 6 maggio 1955, all'impresa affittuaria, con accollo da parte di quest'ultima dell'intero TFR maturato dal signor Roggero Carlo, pari a Euro 40.643,58 (quarantamilaseicentoquarantatre/58).

19) Spese notarili e di registrazione

Spese, imposte e tasse del presente atto, annesse, connesse e dipendenti, sono a carico dell'affittuario.

20) Regime fiscale

Il presente contratto di affitto d'azienda sarà soggetto a imposta sul valore aggiunto.

Le parti si danno reciprocamente atto che il valore normale del fabbricato, determinato secondo i criteri di cui all'art. 14 del D.P.R. n° 633/72 è superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda oggetto di affitto, con la conseguenza che al presente contratto è applicabile, ai sensi dell'art. 35, comma 10-quater del D.L. n° 223/06, il regime fiscale previsto per la locazione di fabbricati.

Le parti danno quindi atto che è dovuta l'imposta di registro nell'aliquota dell'1% ai sensi di quanto previsto dall'articolo 35, comma 10 quater della Legge 223/2006.

Il presente atto, unitamente all'allegato, viene da me letto alle parti, che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti venticinque.

Consta di tre fogli scritti per otto intere pagine e parte della nona da persona di mia fiducia, con mezzi meccanici e da me notaio.

Firmato XXXXXXXXXX

Firmato [REDACTED]

Firmato [REDACTED]

ALLEGATO "A" dell'atto in data 9 dicembre 2016

m. 78762/20168  
di Rep.

**ELENCO BENI STRUMENTALI AFFITTATI**

- N. 1 BILANCIA
- N. 1 BILANCIA ELETTRICA COMPUTER PER COLORI
- N. 2 TINTOMETRI (IN COMODATO)
- N. 1 TINTORE
- N. 2 SCAFFALI
- N. 2 SCAFFALI 4 X 2
- N. 1 CABINA FORNO PIU' DEPURATORE
- N. 3 TAVOLI PORTA CHIAVI/ATTREZZI
- N. 1 LAMPADA IRT PER SCALDARE
- N. 1 COMPRESSORE MATTEI
- N. 1 ASPIRATORE CON MACCHINETTA ORBILATI
- N. 6 MACCHINETTE
- N. 2 SGABELLI RIALZO
- N. 1 CRIC
- N. 1 SOLLEVATORE PONTE ELETTRICO
- N. 2 SALDATRICI ELETTRICHE
- N. 1 PONTE AD ARIA
- N. 1 SPOTTER TIRABOLLI
- N. 1 SALDATRICE ALLUMINIO
- N. 1 BANCO DIMA

