



Repertorio n. 596

Raccolta n. 448

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA SOGGETTO AD IVA

ANTONIO ROSARIO DI TUORO

NOTAIO

tra i sottoscritti

parte concedente:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted], codice fiscale [redacted], nato [redacted] ottobre [redacted] e residente [redacted], codice fiscale [redacted] quali dichiarano di intervenire al presente atto, in qualità di amministratori con firma congiunta ed in rappresentanza della società "[redacted]", società di diritto italiano, con sede in [redacted], con capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi), interamente versato, numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti n. [redacted], R.E.A. n. [redacted], p.e.c. [redacted]

parte conduttrice o affittuaria:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] Via [redacted], codice fiscale [redacted], partita iva n. [redacted], cittadino rumeno, il quale dichiara di conoscere la lingua italiana.

PREMESSO:

1) che la società concedente è titolare del ramo di azienda corrente in Ciampino (RM), alla via [redacted], esercente l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e laboratorio di pizzeria gastronomia, composta dai beni mobili che risultano dall'inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "A", ramo acquistato in forza di atto di cessione a rogito del Notaio [redacted] [redacted], in data odierna, Repertorio n. 595, in corso di registrazione ed iscrizione al Registro delle Imprese perché nei termini di legge;

2) che il concedente esercita le suddette attività in forza di:

- Segnalazione certificata inizio attività per laboratorio di pizzeria, protocollata dal Comune di Ciampino, dipartimento suap, in data 12 maggio 2016 al n. 11657 di protocollo;
- Segnalazione certificata inizio attività per esercizio di commercio al dettaglio di vicinato, protocollata dal Comune di Ciampino, dipartimento suap, in data 12 maggio 2016 al n. 11655 di protocollo;
- Segnalazione certificata inizio attività per attività di bar e ristorante, protocollata dal Comune di Ciampino, dipartimento suap, in data 24 agosto 2017 al n. 25430 di protocollo;

3) che l'attività in oggetto è esercitata nell'immobile sito in Ciampino (RM), alla Via Lucrezia Romana n. 65, censito nel Catasto Fabbricati di Ciampino al foglio 2, particella 1434, sub. 14, cat. C/1, in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 24 settembre 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 - Tuscolano in data 25 settembre 2019 al n. 7735-3T, per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla suddetta data di sottoscrizione, rinnovabile per altri 6 (sei) anni (in appresso anche "contratto di locazione principale").

Tanto premesso, e posto che tali premesse costituiscono parte

**REGISTRATO AD
ALBANO LAZIALE**

Il 01 ottobre 2019

al n. 14868

serie 1T

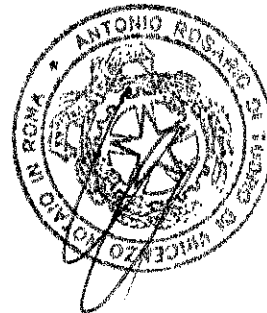
Iscritto al Registro

Imprese di

CHIETI PESCARA

il 08 ottobre 2019

n prot. 39693



integrante e sostanziale del presente Atto, le parti stipulano e convengono quanto segue.

"[redacted]", come sopra rappresentata, concede, a titolo di affitto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2561 e 2562 c.c., a [redacted], che a tale titolo accetta, il ramo di azienda corrente in Ciampino (RM) meglio descritto in premessa costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e laboratorio di pizzeria gastronomia.

Il presente affitto è regolato dalle norme di legge e dai seguenti patti:

a) fermo restando quanto contemplato nei successivi paragrafi, le parti dichiarano e riconoscono che a costituire il ramo d'azienda dato in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale meglio indicati nell'inventario già allegato sotto la lettera "A". I beni che non risultino presenti nel citato inventario sono da intendersi esclusi dal contratto di affitto di ramo di azienda.

Restano, tuttavia, a favore e a carico del concedente tutti i crediti, i debiti e gli obblighi in essere o da maturare relativi alla gestione dell'azienda in oggetto fino alla data odierna, salva la disciplina di legge nei rapporti con i terzi.

Si intendono compresi nel patrimonio aziendale affittato gli attrezzi, le scorte di qualsivoglia specie, i contratti, la ditta e l'avviamento, nonché tutte le autorizzazioni concesse dalle competenti autorità alla parte concedente, che presta il proprio consenso alla voltura delle medesime in favore della parte affittuaria.

È compreso nel presente affitto di ramo di azienda la sublocazione dell'immobile di cui al punto 3 delle premesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392. Il canone, la durata (pari a quella della locazione principale), le scadenze e le modalità di pagamento dei canoni sono quelli sotto indicati alle lettere b) e c). Per tutto quanto non previsto in relazione a detta sublocazione si rinvia alle norme di legge in materia. La società concedente si impegna a notificare al proprietario dei locali il presente affitto d'azienda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni. Le parti dichiarano di essere a conoscenza di quanto disposto in materia di rendimento energetico dal D.lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, sue successive modificazioni ed integrazioni e al riguardo:

* la parte dante causa dichiara di aver prodotto alla parte avente causa l'attestato di prestazione energetica dal quale risulta la classe energetica proposta "G" e dichiara che detto attestato è tuttora valido;

** la parte avente causa dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del citato attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici;

*** detto attestato si allega al presente atto sotto la lettera "B".

b) l'affitto dell'azienda avrà durata di 1 (uno) anno a decorrere dal 1 (uno) ottobre 2019 (duemiladiciannove), e pertanto sino al 30 (trenta) settembre 2020 (duemilaventi), e sarà rinnovabile tacitamente per un altro anno, salvo disdetta di una delle parti con due mesi di preavviso,



da inviarsi mediante lettera raccomandata.

Resta facoltà di entrambe le parti di recedere dall'affitto anticipatamente, previo avviso da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima mediante raccomandata A/R presso la sede legale (o al domicilio del conduttore) o posta elettronica certificata all'indirizzo Pec della società risultante dal registro delle imprese;

c) il canone mensile di affitto e di sublocazione delle mura è fissato nella somma di:

- Euro 1.900,00 (milenovecento e zero centesimi) mensili oltre iva per l'affitto del complesso aziendale, ed Euro 1.100,00 (millecento e zero centesimi) per la sublocazione delle mura, con scadenza il primo giorno di ciascun mese, e pertanto con prima scadenza il 1 (uno) ottobre 2019 (duemiladiciannove).

Il tutto per un totale annuo di Euro 22.800,00 (ventidue milaottocento e zero centesimi) oltre IVA per l'affitto dell'azienda ed Euro 13.200,00 (tredicimiladuecento e zero centesimi) per la sublocazione dell'immobile.

I suddetti canoni mensili dovranno essere pagati mediante bonifico su conto corrente intestato al Concedente (il quale comunicherà a tal fine il proprio iban), da versarsi entro il giorno 5 (cinque) dall'inizio di ogni mese.

Il mancato pagamento, anche non consecutivo, di due o più rate del canone entro 20 (venti) giorni dalla scadenza di ciascuna rata, comporterà la facoltà in capo al concedente di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. all'affittuario.

Le parti convengono espressamente di escludere qualsiasi tipo di deposito cauzionale.

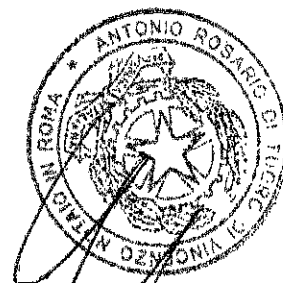
d) la parte affittuaria si impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa del ramo d'azienda affittato;

e) la parte concedente garantisce il pieno e pacifico godimento del ramo d'azienda affittato;

f) la parte concedente garantisce la piena titolarità del ramo d'azienda affittato, per acquistato in data odierna come analiticamente esposto in premessa;

g) sono a carico della parte affittuaria le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza. Il conduttore si impegna inoltre 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, 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.

h) la parte affittuaria si impegna ad usare gli enti affittati con la diligenza del buon padre di famiglia; si impegna inoltre a restituirli alla scadenza del presente affitto nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti dalla parte concedente e con le normali dotazioni di scorte, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.



i) la parte affittuaria non potrà procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati se non previa autorizzazione del concedente, così come non potrà svolgere attività ulteriori senza il previo consenso.

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il presente affitto di ramo di azienda è soggetto al pagamento dell'IVA nella misura del 22% (ventidue per cento), in quanto la parte cedente dichiara di essere titolare di altre attività commerciali, ed all'imposta di registro in ragione dell' 1% (uno per cento) per la parte relativa ai canoni di locazione dell'immobile facente parte del presente affitto di ramo di azienda ed in misura fissa per la parte relativa al complesso mobiliare oggetto del presente affitto.

Letto, approvato e sottoscritto in Roma, addì 26 (ventisei) settembre 2019 (duemiladiciannove).

F.to: [redacted]

Repertorio n. 596

Raccolta n. 448

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto [redacted], notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

CERTIFICO

- che è stata apposta in mia presenza, in calce ed in margine della scrittura che precede, compreso l'allegato, la firma di:

- [redacted], nato a [redacted] il 28 luglio 1959 e residente a Rocca di Papa (RM) Via dei Castelli romani 69/E, codice fiscale [redacted], nato a [redacted]

[redacted] e residente a [redacted] Via Colle Delle Ginestre 75, codice fiscale [redacted] i quali hanno

dichiarato di intervenire alla suddetta scrittura, in qualità di amministratori con firma congiunta ed in rappresentanza della società

[redacted], società di diritto italiano, con sede in

[redacted], con capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi), interamente versato, numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti n. 02347140697, R.E.A. n. 171774, p.e.c. mondoalimenti@pec.it;

- [redacted] nato a [redacted] il 22 marzo 1981 e [redacted] Via F [redacted], codice fiscale [redacted], cittadino rumeno, il quale ha dichiarato di conoscere la lingua italiana.

Dell'identità personale delle parti firmatarie io notaio sono certo.

Detta scrittura consta di tre fogli.

Detta scrittura è stata da me Notaio letta, ad eccezione di quanto allegato per espressa dispensa ricevutane dalle parti, ai firmatari, e sottoscritta in Roma, viale dei Parioli n. 2, addì 26 (ventisei) settembre 2019 (duemiladiciannove) alle ore tredici e minuti quaranta.

F.to: [redacted]

Certifico io sottoscritto, dott. [redacted], Notaio in Roma, che la presente è copia conforme all'originale, sottoscritto ai sensi di legge, che si rilascia per uso consentito.

