

Codice Ufficio: T6L
Data di registrazione: 30/12/2010
Serie: 1T
Numero: 1857
Sottonumero: 0

N. 130.881 Repertorio

N. 25.198 Raccolta

AFFITTO DI AZIENDA

Oggi, 10 dicembre 2010, con la presente scrittura privata, i sottoscritti signori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ne 03985180235 e n. 382047
R.E.A. - munito dei necessari poteri in virtu' dello statuto sociale.

E quivi i sottoscritti convengono e stabiliscono quanto segue:

1° La societa' "[REDACTED]" come sopra rappresentata da' e concede, a titolo di affitto, alla societa' "[REDACTED]", pur essa come sopra rappresentata e sempre a titolo di affitto, dichiara di accettare, l'azienda dalla societa' locatrice posseduta e gestita in Cologna Veneta (VR) alla Via San Sebastiano n. 113/A, avente per oggetto l'attivita' di commercio all'ingrosso e manipolazione di prodotti ortofrutticoli ed agricoli, munita della Denuncia di Inizio Attivita' (D.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Reg. 852/2004 del Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione (SIAN) dell'Azienda ULSS n. 20 - Sede distaccata di Colognola ai Colli in data 3 novembre 2010 Prot. n. 34015, ed esercitato nell'immobile costituito da capannone industriale con accessori e due locali ad uso deposito con accessori, posto al piano terra, sito in Comune di Cologna Veneta VR) alla Via San Sebastiano n. 113/A, censito nel N.C.E.U. al Fg. 25 M.N. 134 - Via San Sebastiano n. 113/A - P.T. - Cat.D/8 - R.C.Euro 6.716,00, per un valore commerciale presunto, determinato ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 633/1972, pari ad Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zerozero).

2° Fermo restando quanto contemplato 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, ad esclusione dei debiti, dei crediti e delle rimanenze di magazzino che rimangono espressamente nella titolarità della parte locatrice.

3° La parte locataria subentrerà, ai sensi dell'art. 2558 C.C., nel contratto di locazione finanziaria (leasing strumentale) n. 7766128 con "Palladio Leasing S.p.a." in data 27 novembre 2006.

La parte locatrice si obbliga a portare a conoscenza della società "Palladio Leasing S.p.a." l'avvenuta locazione dell'azienda.

4° La parte locatrice dichiara che sono in essere rapporti con il personale dipendente nella persona indicata nell'elenco che, dalle parti e dal Notaio autenticante firmato, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Al riguardo di detto personale, si conviene che la parte locataria si assumerà tutti i debiti relativi a ratei per ferie non godute, per mensilità aggiuntive o altre competenze contrattuali e T.F.R. così come indicati nell'allegato "C" al presente atto, sino alla data della consegna di quanto oggetto del presente contratto.

5° In particolare si intendono compresi nel patrimonio affittato le attrezzature e macchinari, i mobili e gli automezzi, come da inventario, che controfirmato dalle Parti e dal Notaio autenticante, si allega sotto la lettera "D", la ditta, l'avviamento, il logo (scudo con 5 stelle e l'effigie dello stemma del comune di Cologna Veneta con sottostante fascia di color verde con scritto "San Sebastiano di Cologna Veneta" ben nota alle parti, nonché tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità al locatore.

6° L'affitto ha inizio col giorno 10 (dieci) dicembre 2010 (duemiladieci) ed avrà la durata fino al 31 (trentuno) dicembre 2013 (duemilatredici).

7° In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562 C.C., la parte locataria è tenuta ad esercitare l'azienda sotto la precedente ditta, che potrà essere assunta dalla stessa quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa.

8° La parte locataria si impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, di mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata.

9° Il canone annuo di affitto viene fissato nella somma di Euro 37.250,00 (trentasettemiladuecentocinquanta virgola zerozero) + IVA, così suddivisi:

a) per l'attività commerciale: Euro 13.800,00 (tredicimilaottocento virgola zerozero) + IVA;

b) per la porzione immobiliare Euro 23.450,00 (ventitremilaquattrocentocinquanta virgola zerozero) + IVA,

che la parte locataria corrisponderà mensilmente entro il giorno 15 (quindici) di ciascun mese, presso il domicilio della parte locatrice in Cologna Veneta (VR) alla Via San Sebastiano n. 113/A.

Il ritardo di un mese nel pagamento del canone dara' diritto alla parte locatrice di risolvere il presente contratto salvo il risarcimento dei danni.

10° Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, Dm 22 gennaio 2008 n. 37, che corredano i beni oggetto del presente atto, la parte locatrice garantisce la parte locataria circa la conformita' di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Le parti contraenti convengono che sulla parte locatrice non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli impianti vennero realizzati; e che pertanto grava sulla parte locataria ogni onere e spesa occorra sostenere per adeguare gli impianti a detta eventuale sopravvenuta normativa.

Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo della parte locatrice di consegnare alla parte locataria la documentazione di cui all'articolo 13 del decreto 37/08, la quale non viene allegata al presente atto per concorde rinuncia fattane dalle parti contraenti.

11° Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, le parti dichiarano di essere state compiutamente informate in merito all'importanza della normativa sul risparmio energetico e sull'obbligo di consegnare alla parte conduttrice tutta la documentazione prevista dalla citata normativa, con riferimento al rendimento energetico.

12° La parte locataria si impegna di gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

13° La parte locatrice garantisce il pieno e pacifico godimento degli enti affittati. In particolare si impegna di sollevare la parte locataria da ogni e qualsiasi responsabilita' per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio della locazione.

14° Sono a carico della parte locataria le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

15° La parte locataria s'impegna di convenientemente coprire di assicurazione contro i rischi dell'incendio, a proprie spese, il patrimonio aziendale presso societa' di assicurazione di gradimento della parte locatrice, con l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta.

16° La parte locataria si impegna di usare gli enti affittati, con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre di restituirli alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dalla parte locatrice salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

17° Sono espressamente vietati il subaffitto (anche se solo parziale) nonche' la cessione del contratto. La parte locataria non potra' cedere, neppure parzialmente, la gestione dell'azienda sotto qualsiasi forma e neppure far beneficiare terzi dei beni oggetto dell'affitto.

E' fatto esplicito divieto alla parte locataria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati, senza il consenso scritto della parte locatrice.

In ogni caso, a fine dell'affitto, la parte locatrice avra' il diritto di pretendere la messa in ripristino, a spese della parte locataria, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto.

18° Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione la parte locatrice potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati.

19° La parte locatrice è esonerata dall'obbligo di non concorrenza di cui all'art. 2557 C.C.

20° Le spese inerenti al presente contratto, sua registrazione ed eventuali proroghe, sono a carico della parte locataria.

Le parti dichiarano di essere edotte in ordine al trattamento fiscale del presente atto di affitto d'azienda con riferimento agli immobili in cui viene svolta l'attività ricompresi nella locazione in dipendenza del contratto summenzionato e dichiarano altresì che il presente atto è soggetto ad I.V.A. e pertanto che non viene esercitata l'opzione di cui al decreto legge 223/2006 come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006.

La presente privata scrittura con gli inserti allegati rimarrà in atti del Notaio autenticante.

F.to: [REDACTED]

[REDACTED]

N. 130.881 Repertorio N. 25.198 Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dr. Proc. BENIAMINO ITRI, Notaio in Lonigo, ove risiedo, con lo studio alla Via Carlo Porta n. 34, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, previa lettura della presente scrittura privata da me Notaio datane ai comparenti, ad eccezione della lettura e visione degli allegati per espressa dispensa avutane dai medesimi, per averne piena ed integrale conoscenza,

CERTIFICO

che tali sono le firme apposte innanzi ed alla mia presenza qui in fine, a margine dei fogli che precedono e sugli allegati dai signori:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

della cui identita' personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

Lonigo li', dieci dicembre duemiladieci, nel mio studio sottoscritto alle ore 15.30 (quindici e trenta minuti).

F.to: Beniamino Itri notaio