

2/10/2019 → 01/10/2025

ALLEGATO N.16

CONTRATTO DI AFFITTO RAMO DI AZIENDA

TRA

e domici-

liato per la carica ove appresso, il quale interviene

al presente atto non in proprio ma nella sua qualità

di Amministratore Unico della società:

Repertorio E-

conomico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di Roma,

PEC ***

e ciò giusta i poteri

derivantigli per Statuto, di seguito detta per bre-

vità "Affittante"

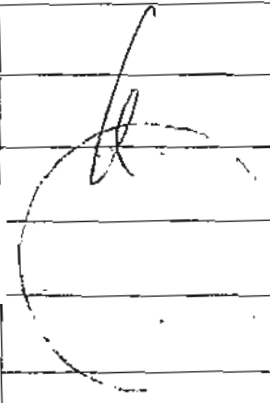
E

do-

miciliato per la carica ove appresso, il quale inter-

viene al presente atto non in proprio ma nella sua

qualità di Amministratore Unico della società:

A large, handwritten signature in black ink is written over a faint circular stamp or seal located in the bottom right corner of the document.

iscritta al numero

Repertorio Economico Amministrativo *** presso la

C.C.I.A.A. di Roma, indirizzo di posta elettronica

certificata *** e ciò

giusta i poteri derivantigli per Statuto, di seguito

detta per brevità "Affittuaria".

PREMESSO

a) che la società *** è pro-

prietaria delle seguenti autorizzazioni:

- Assegnazione numero civico 452 Comune di Roma, Dipartimento IV - U.O. Toponomastica, 20 marzo 2014 al prot.n.QD 9540, domanda del 24 febbraio 2014 al prot. n.6032 (allegato sub A);

- S.C.I.A. inizio attività del 20 marzo 2018 protocollo CM/2018/28746 - Municipio Roma VIII (allegato sub B);

- Notifica sanitaria A.S.L. Roma 2 tramite SUAP - Municipio Roma VIII (allegato sub C);

La predetta S.C.I.A. e notificata sanitaria sono state volturate alla *** codice fiscale

a seguito del contratto di affitto di ramo di azienda del 26 febbraio 2019 autenticato nelle firme dal Notaio Avv. Christian Voccia di Roma n.1409

e racc. n.1109, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 04 marzo 2019 al n.3068 serie 1T, contratto risolto in data odierna con contestuale rinuncia delle seguenti licenze da parte della ***

- S.C.I.A. somministrazione - S.C.I.A. subingresso
prot. n.CM/2019/39718 del 03 aprile 2019 Roma Capitale
- Munic. VIII - (ex XI) - U.O. Servizi al Territorio -
Gestione Sportelli Unici e allegata notifica ASL del
22 marzo 2019;

b) la società _____ intende
concedere il ramo di azienda in affitto alla ***

_____ che a tale titolo intende
accettare, ai patti e condizioni tutti infra meglio
descritti. Tanto premesso che forma parte integrante
del presente contratto

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - La *** _____ come

sopra rappresentata concede in affitto alla ***

_____ che come sopra rappre-
sentata accetta e contestualmente si obbliga il ramo
di azienda avente ad oggetto l'attività aziendale com-
posta da bar - somministrazione bevande ed alimenti,
nulla escluso o eccettuato.

Detto ramo di azienda, munito delle relative licenze

ed autorizzazioni di legge per lo svolgimento dell'attività innanzi citate è esercitato sotto l'insegna

*** nel seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma avente accesso dal viale Guglielmo Marconi n.452 (catastalmente via Volterra n.41) , sito al piano terra al foglio 836, particella 442, sub 512, z.c. 4, cat. C/1, classe 8, consistenza mq 40, sup. cat. Mq 41, Via Volterra n.41 piano T, rendita catastale euro 2.311,66 (duemilatrecentoundici virgola sessantasei),

ART. 2 - Si precisa che il ramo di azienda è affittato nello stato di fatto in cui si trova, costituito dalle attività su riportate e le frazioni di immobile in cui esso si esercita (come da planimetria che si allega sotto la lettera "D"), con le dotazioni immobiliari, arredi, attrezzature, gli impianti e quant'altro occorrente ai fini gestionali, le parti si riservano di redigere una scrittura privata separata in contraddittorio tra le parti entro 30 giorni in cui verranno indicati i valori dell'attivo e del passivo trasferiti.

Qualsiasi oggetto, impianto, strutture od altro non inserito nell'inventario è comunque considerato di proprietà della *** è concesso in uso all'attività.

La società affittuaria soltanto avrà l'onere della ma-

nutenzione ordinaria degli impianti e degli altri beni affittati, dandosi atto che il convenuto canone è stato concordemente determinato tenendo conto dello stimato complessivo costo correlato con l'esecuzione degli inerenti lavori - onde non si applicano le disposizioni di cui al 9° comma dell'art. 67 del D.P.R. 04 febbraio 1978 n. 42.

DICHIARAZIONE EX ART.35 COMMA 10 QUATER DL 223 /2006.

Le parti dichiarano che il valore complessivo del ramo d'azienda affittato è superiore al 50% del valore normale dei fabbricati che lo compongono.

ART. 3 - Le parti si obbligano a fare tutto quanto fosse necessario, prestando sin d'ora ogni più ampio consenso, affinché le licenze ed autorizzazioni d'esercizio sopra riportate siano volturate, ove richiesto, a termine di legge in favore dell' Affittuaria.

La stessa Affittuaria si obbliga a prestare ogni più ampia forma di collaborazione affinché alla cessazione dell'affitto, per decorrenza termine o per anticipata risoluzione del contratto, le stesse vengono rivolturate a favore dell' Affittante Proprietaria.

ART. 4 - Il presente affitto di ramo di azienda avrà la durata dei anni sei a partire dal 2 ottobre 2019 per terminare al 1 ottobre 2025; tuttavia, con riguardo alla durata testé indicata, all'Affittuaria

vengono accordate le seguenti facoltà:

- di recedere dal presente contratto in ogni tempo e con semplice comunicazione scritta non oltre il sesto mese antecedente alla data da cui si voglia rendere operante il recesso, e comunque soltanto dopo decorsi i primi due anni dall'inizio dell'affitto;

- di conseguire il rinnovo del rapporto di affitto per un uguale o minore periodo, agli stessi accordi di cui al presente atto, salvo l'adeguamento monetario del canone;

- di sub affittare il ramo di l'azienda, o parte di essa, oggetto del presente atto, in tutto o in parte, rimanendo ben inteso responsabile di tutti gli obblighi contemplati e senza mutarne la destinazione, tra i quali in particolare:

- usare i beni aziendali con la migliore diligenza senza alternarne la destinazione ed astenendosi dal consentirne l'uso, anche precario e temporaneo a terzi;

- riservare al personale dipendente i trattamenti normativi ed economici previsti dalla vigente legislazione in materia di lavoro dipendente;

- provvedere alla manutenzione degli impianti con la massima tempestività;

- consentire che la società affittante effettui controlli e verifiche agli impianti e dia corso a quelle

operazioni e quegli interventi che essa ritenesse necessari.

ART.5 - Il ramo di Azienda viene consegnato all'Affittuaria compreso il personale e per patto espresso resta convenuto che al termine dell'affitto del ramo di Azienda dovrà essere riconsegnata all'Affittante, compreso il personale.

Pertanto le parti di comune accordo tra loro e come debitamente rappresentate convengono che: (i) nella lettera di assunzione del proprio personale l'Affittuaria renda evidente il fatto che trattasi di affitto di ramo di azienda (ii) l'Affittuaria è obbligata per tutto il periodo di affitto del ramo di Azienda, al pieno rispetto delle vigenti norme previdenziali, assicurative, salariali, di igiene ed infortunistica sul lavoro, nei confronti del personale impiegato. Le parti contraenti come rappresentate convengono che tutti gli oneri pregressi rispetto alla data di immissione nel possesso e imputabili all'Affittante, in particolare quelli relativi ai contratti di utenza per la fornitura di energia elettrica, gas ed acqua e quelli relativi a, servizi telefonici, saranno ad esclusivo carico dell'Affittante, che resta impegnata a fare quanto possibile per agevolare le procedure di trasferimento che saranno, comunque, svolte ad onere, cura e

sotto la responsabilità dell'Affittuaria.

A far data dal 02 ottobre 2019 l'affittante ribalterà i costi delle utenze quali energia elettrica, acqua, gas, telefono nella misura che verrà stabilita tra le parti con accordo separato.

ART. 6 - Il canone di affitto è stabilito di comune accordo che sarà pari a 12.000,00 (dodicimila virgola zer zero)annui da pagarsi , in rate trimestrali di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) cadauna, entro il giorno 10 del mese successivo al trimestre di scadenza oltre I.V.A. come per legge.

Eventuali ritardi nel pagamento di canoni comporteranno il maturare di interessi a favore della società affittante, al tasso del 6% (sei per cento), in ragione d'anno, salvo il limite di legge sui tassi usurai.

Qualora la morosità si protragga oltre i dodici mesi, la società Affittante avrà diritto di considerare risolto il presente contratto, dichiarando entrambe le parti, in proprio e come rappresentate, che il termine di dodici mesi, successivo alla fine del primo mese in cui si verifichi l'inadempimento, deve considerarsi essenziale nell'interesse della medesima società Affittante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 del Codice Civile.

ART. 7 - Il pagamento del canone e di qualsiasi altra

somma dipendente del presente contratto di affitto di ramo di azienda non potrà dalla Affittuaria essere ritardato per qualunque pretesa o motivo, che potrà e dovrà in ogni caso essere fatti valere separatamente.

ART. 8 - Il presente contratto, inoltre si risolverà di diritto ai sensi dell'Art. 1456 C.C. per colpa della Affittuaria:

- nel caso che quest'ultima destinasse i locali ad uso diverso da quello pattuito;
- in caso di chiusura dell'attività anche per brevi periodi da parte delle autorità competenti per qualsiasi causa;
- in caso di inosservanza da parte della società affittuaria, delle Leggi e di qualsiasi disposizione normativa che regolano l'attività oggetto del presente contratto.

ART. 9 - In special modo l'Affittante è sollevata da ogni responsabilità per i danni causati a persone o cose da scassi, rotture, manomissioni, per tentativi o consumate rapine o furti, incendio per qualunque causa verificatisi. Parimenti, l'Affittante non risponde di eventuali danni comunque causati da umidità, invasione o infiltrazione di acque bianche o nere nell'unità immobiliare ove è svolta l'attività del ramo di azienda concesso in affitto con il presente atto, salvo se

conseguenti a cause preesistenti la data di stipula del contratto.

ART. 10 - L'Affittuaria dovrà esercitare l'attività inerente il ramo di azienda in oggetto sotto l'insegna che attualmente la distingue, deve astenersi dal modificarne le destinazioni e provvedere affinché ne sia conservata l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti, mantenendone le normali dotazioni.

ART. 11 - Alla cessazione del rapporto l'Affittuaria dovrà riconsegnare il ramo di azienda avuto in affitto e quindi i beni costituenti lo stesso, in perfette condizioni, comunque, nelle condizioni in cui l' ha ricevuta, salvo il degrado d'uso, obbligandosi a rimuovere a sua cura e spese, se richiesto dalla Proprietaria, qualsiasi innovazione o sostituzione eventualmente apportata in violazione del presente contratto.

ART. 12 - Il possesso del ramo di azienda in oggetto viene concesso dall'Affittante all'Affittuaria, da oggi, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

ART. 13 - Saranno a carico dell'Affittuaria le imposte, i contributi e le tasse riguardanti l'esercizio del ramo di azienda affittata, nonché gli oneri nascenti dal presente contratto. Tutti i rischi, anche se derivati da caso fortuito, relativi ai beni costi-

tuenti il ramo di azienda e comunque inerenti all'attività svolta dall'Affittuaria sono a suo esclusivo carico.

L'Affittuaria, quindi risponderà anche per qualsiasi sanzione comminata dalla Pubblica Autorità per effetto dell'utilizzazione del ramo di azienda oggetto del presente atto.

ART. 14 - Le parti eleggono domicilio negli indirizzi riportati in epigrafe.

ART. 15 - L'Affittante potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali ove è esercitato il ramo di azienda affittato, effettuare controlli sull'andamento gestionale, controllare lo stato degli impianti e delle attrezzature con facoltà di dare corso a quelle operazioni e quegli interventi che la stessa ritenesse necessari.

ART. 16 - Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di affitto di ramo di azienda, in quanto applicabile.

ART. 17 - Tutte le spese, anche notarili, ed imposte, compresa la registrazione del presente contratto e dei successivi rinnovi, saranno a carico della società affittuaria.

Ai relativi adempimenti provvederà l'Affittante, che,

nei 30 (trenta) giorni successivi il termine ultimo previsto per tali adempimenti, trasmetterà la documentazione, idonea e valida anche ai fini fiscali, comprovante l'effettuazione di tali adempimenti all'Affittuaria, la quale provvederà, a corrispondere all'Affittante il pagamento di quanto dovuto, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale documentazione. Si precisa che il contratto di affitto è soggetto ad IVA.

ART. 18 - Ai fini fiscali, per quanto occorrer possa si precisa che le società contraenti, come rappresentate, non intendono derogare all'ultimo comma dell'art. 2561 del Codice Civile

A tal fine si conviene quanto segue:

a) il valore attuale dei beni strumentali e delle dotazioni fisse del ramo di azienda affittata (con l'ovvia esclusione di quelli formanti oggetto di locazioni finanziarie) si assume per entità coincidente con il loro prezzo di acquisto al netto degli ammortamenti contabilizzati ;

b) il valore degli stessi beni, al termine dell'affitto, sarà determinato mediante stima diretta (eventualmente demandata ad esperti) ed aumentato di un importo corrispondente, sia al degrado meramente dipendente dall'uso, sia all'applicazione di un fattore deflattivo

idoneo a rendere monetariamente omogeneo il valore qui considerato rispetto a quello di cui alla precedente lett. a);

e) le differenze tra i due dati testé individuati costituirà il conguaglio da regolare in denaro, ad onere della società affittuaria;

d) la medesima società affittuaria imputerà ai propri bilanci le quote di ammortamento dei beni di cui trattasi, computandone l'entità sulla scorta degli elementi desumibili da registro dei beni ammortizzabili, che la società affittante consegnerà - a questo fine - alla medesima affittuaria.

Allegati:

A) Assegnazione numero civico 452 Comune di Roma, Dipartimento IV - U.O. Toponomastica, 20 marzo 2014 al prot.n.QD 9540, domanda del 24 febbraio 2014 al prot. n.6032;

B) S.C.I.A. inizio attività del 20 marzo 2018 protocollo CM/2018/28746 - Municipio Roma VIII;

C) Notifica sanitaria A.S.L. Roma 2 tramite SUAP - Municipio Roma VIII;

D) Planimetria.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

(D.Lgs n. 196/2003)

Il presente atto è stato redatto direttamente dalle parti e resterà depositato, a norma di Legge, presso il Notaio autenticante, dal quale le parti hanno ricevuto l'informativa di cui all'art.13 del D. Lgs n. 196/2003.

Firmato:

Repertorio n. 99532

Raccolta n. 23335

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dott. Gianvincenzo NOLA, Notaio in Roma, con studio in Piazzale delle Belle Arti n. 2, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

a t t e s t o

che è stato in mia presenza firmato, unitamente agli allegati, l'atto che precede, redatto direttamente

dalle parti, letto da me Notaio con dispensa dalla
lettura degli allegati, da:

e do-

domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qua-
lità di Amministratore Unico della società:

Iscritta al numero Repertorio Economico

Amministrativo ***

presso la C.C.I.A.A. di Roma;

e

domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qua-
lità di Amministratore Unico della società:

Interamente versato, Codice

iscritta al numero

Repertorio Economico Amministrativo ***

presso la

C.C.I.A.A. di Roma, della cui identità personale, qua-

lifica e poteri sono io Notaio certo.

Roma, 11 due ottobre duemiladiciannove, alle ore di-

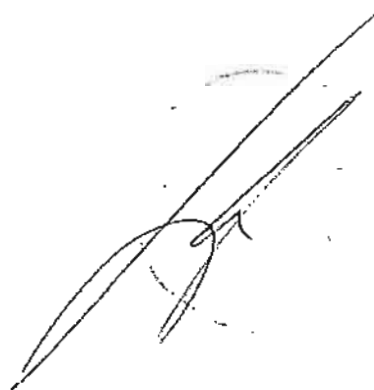
ciassette e dieci nel mio studio.

Firmato:

Gianvincenzo Nola Notaio

Registrato all'Ufficio
delle Entrate di Roma 3
in data 8/10/2019
al n. 23266/11
Esatti EURO 200,00

In conformità al suo originale
si rilascia la presente copia
fotostatica composta da
n. *quarantasei*
facciate.
Roma li 2 Ottobre 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' or 'R' shape with a long horizontal stroke extending to the right.