

2/10/2019 → 01/10/2025

COPIA PARTE

CONTRATTO DI AFFITTO RAMO DI AZIENDA

GIANVINCENZO NOLA  
NOTAIO

P.le delle Belle Arti, 2 - 00198 Roma  
Tel. 06.3204.494 Fax 06.3213.757

TRA

\*\*\*

\*\*\*

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:

\*\*\*

\*\*\*

capitale sociale

\*\*\*

intera-

mente versato, codice fiscale \*\*\*

\*\*\*

iscritta al numero \*\*\* 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

\*\*\*

\*\*\*

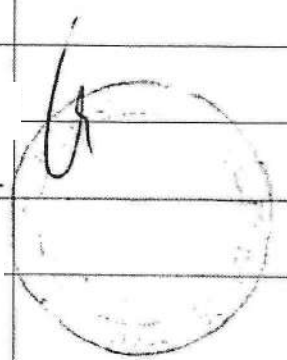
è do-

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:

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



\*\*\*  
interamente versato, Codice  
Fiscale e Partita Iva \*\*\* 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:

- S.C.I.A. per somministrazione prot. n.CM/2013/73459  
del 18 ottobre 2013 rilasciata da Roma Capitale - Mu-  
nic. VIII - (ex XI) - I U.O. Amministrativa con alle-  
gata notifica sanitaria, reintestata alla società

\*\*\* in data 28 dicembre 2015  
protocollo n. CM/2015/91970 (allegato sotto la lettera  
"A");

- Comunicazione ampliamento di superficie per attività  
di somministrazione di alimenti e bevande prot. CM-N.  
74992 del 24 ottobre 2013 rilasciata da Roma Capitale  
Municipio Roma VIII(allegato sotto la lettera "B");

Entrambe le autorizzazioni sono state volturate alla

\*\*\* , codice fiscale \*\*\* a  
seguito del contratto di affitto di ramo di azienda  
del 9 ottobre 2015 autenticato nelle firme dal Notaio

Gianvincenzo Nola di Roma rep. n.96136 e racc.n.21479,

registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il

14 ottobre 2015 al n.24887 serie 1T, contratto risolto

in data odierna con contestuale rinuncia delle seguen-

ti licenze da parte della \*\*\*

- S.C.I.A. somministrazione prot. n.CM/2015/91992 del

28 dicembre 2015 Roma Capitale - Munic. VIII - (ex XI)

- U.O. Servizi al Territorio - Gestione Sportelli Uni-

ci con allegata notifica sanitaria;

- dichiarazione attività in deroga Comunicazione per

attività scarsamente rilevanti i fini delle emissioni

in atmosfera trasmessa via PEC all'indirizzo protocol-

\*\*\*

dallo \*\*\*

\*\*\*

in data 28 dicembre 2015;

b) la società \*\*\* intende

concedere il ramo di azienda in affitto alla Roma\*\*\*

\*\*\*

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:

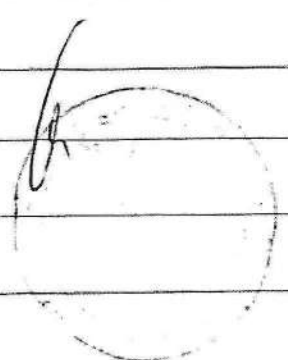
ART. 1 - La Società \*\*\* come

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 composta da bar, ristorante, pizzeria e tavola calda, 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 sito in Roma, Via

Vito Volterra n.41 - 43 censito nel N.C.E.U. come segue:

\* foglio 836 particella 442 sub:

- 513, zona cens. 4, cat. C/1, classe 9, mq 300, Via

Vito Volterra n.41 n.43 piano:S1-S2 - Rendita catastale Euro 20.157,31 (ventimilacentocinquantesette virgola trentuno);

- 5, zona cens. 4, cat. C/1, classe 8, mq 84, Via

Vito Volterra n.43 piano T -S1Rendita catastale Euro 4.854,49 (quattromilaottocentocinquantaquattro virgola quarantanove);

- 512 , zona cens. 4, cat. C/1, classe 8, mq 40,

Via Vito 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 "C"), 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.

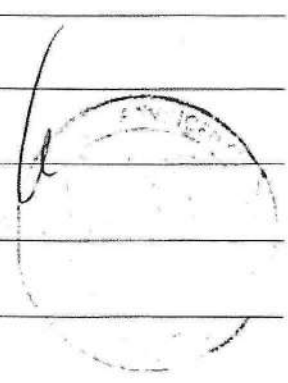
Qualsiasi oggetto, impianto, strutture od altro non inserito nell'inventario è comunque considerato di proprietà della\*\*\* è concesso in uso all'attività.

La società affittuaria soltanto avrà l'onere della manutenzione 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 obbli-

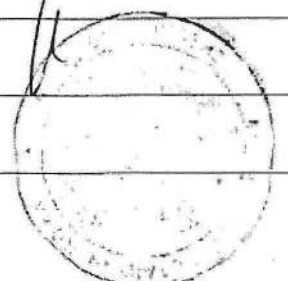
ghi contemplati e senza mutarne la destinazione, tra i quali in particolare:

- 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 all'8% del fatturato annuo oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi entro il 31 marzo dell'anno successivo. In relazione all'ultimo fatturato oggi ammonterebbe ad Euro 40.000,00 ( quarantamila ).



La proprietà potrà richiedere un anticipo ogni sei mesi in base al fatturato trimestrale.

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 usurari.

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 costituenti 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 all'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 elemen-

ti desumibili da registro dei beni ammortizzabili, che la società affittante consegnerà - a questo fine - alla medesima affittuaria.

Allegati:

A) - S.C.I.A. per somministrazione prot. n.CM/2013/73459 del 18 ottobre 2013 rilasciata da Roma Capitale - Munic. VIII - (ex XI) - I U.O. Amministrativa con allegata notifica sanitaria, reintestata alla società<sup>\*\*\*</sup> in data 28 dicembre 2015 protocollo n. CM/2015/91970;

B) - Comunicazione ampliamento di superficie per attività di somministrazione di alimenti e bevande prot. CM-N. 74992 del 24 ottobre 2013 rilasciata da Roma Capitale Municipio Roma VIII;

C) 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:

\*\*\*

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

Fiscale e Partita Iva \*\*\*

) 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, li due ottobre duemiladiciannove, alle ore quin-

dici e venti nel mio studio.

Firmato:

Gianvincenzo Nola Notaio

Registrato all'Ufficio  
delle Entrate di Roma 3  
in data 8/10/2019  
al n. 23251/RT  
Esatti EURO 200,00

In conformità al suo originale  
si rilascia la presente copia  
fotostatica composta da  
n. quattro fogli  
facciate.

Roma li 8 Ottobre 2019

