

02.05.2017

h33h

Repertorio n.67744

Raccolta n.26621

----- CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA -----
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventotto del mese di aprile -----

----- 28 aprile 2017 -----

In Altamura, nel mio studio a piazza Zanardelli n.19, secondo piano. -----

Innanzi a me dottor CLEMENTE STIGLIANO, Notaio in Altamura, iscritto al Collegio Notarile di Bari, -----

----- sono presenti: -----

con domicilio in Altamura alla _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società _____ con sede in Altamura a via Del Tabacco n.57/59, capitale sociale Euro 837.930,00 (Euro ottocentotrentasettemilanovecentotrenta e centesimi zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari, codice fiscale e partita I.V.A.: 02634950725, R.E.A. n.228121, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 22 aprile 2017, di seguito indicata anche quale "parte locatrice"; -----

con domicilio _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società _____ con sede in Altamura a via _____ capitale sociale Euro 10.000,00 (Euro diecimila e centesimi zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari, codice fiscale e partita I.V.A.:

R.E.A. n.567268, di seguito indicata anche quale "parte conduttrice". -----

I comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale -----

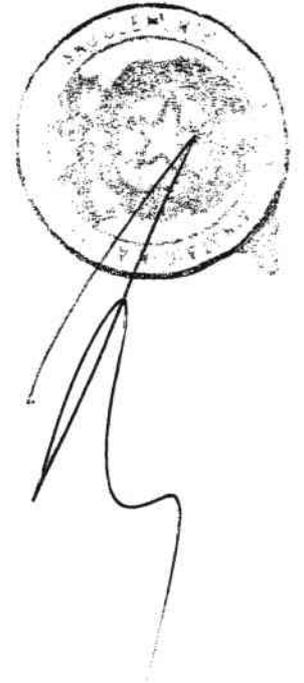
----- p r e m e t t o n o: -----

- che la società _____ è proprietaria e titolare della azienda corrente in Altamura a via Del Tabacco n.57/59, iscritta nel Registro delle Imprese di Bari al R.E.A. n.228121, avente ad oggetto l'esercizio presso il complesso immobiliare di sua proprietà sito in Altamura a _____ delle seguenti attività: -----

1) produzione di divani e salotti; -----
2) gestione beni immobili propri, -----

ciascuna delle quali costituisce un separato ramo di azienda; - che l'azienda è in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di "produzione di divani e salotti"; -----

- che la società _____ intende concedere in affitto alla società _____ il ra-



mo della suddetta azienda relativo all'attività di "produzione di divani e salotti", comprensivo anche delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso industriale di sua proprietà sito in Altamura a via Del Tabacco n.57/59, e precisamente: -----

- porzione di opificio composta da due ampi locali con annessi servizi a piano terra adibiti a laboratorio di falegnameria, tappezzeria, trasformazione ed uffici, con sovrastanti locale adibito a laboratorio di tappezzeria, accessori ed uffici a primo piano aventi accesso da via Del Tabacco n.57-59, nell'insieme confinante con altra proprietà della società da tre lati. -----

Riportata nel Catasto dei Fabbricati di Altamura al foglio 155, particella 1322, subalterno 7, via Del Tabacco n.57-59, piano T-1, categoria D/1, R.C. E.25.232,00. -----

A detta porzione sono annessi: -----

- il diritto di utilizzo esclusivo dell'area parcheggio adiacente la porzione immobiliare medesima sopra descritta, confinante con via Del Tabacco e con altra proprietà della società da due lati, così come evidenziata e tratteggiata in colore nero nella piantina planimetrica che si allega al presente atto sotto la lettera "A"; -----

Riportata nel Catasto dei Fabbricati di Altamura, infra maggiore consistenza, al foglio 155, particella 1322, subalterno 9, via Del Tabacco n.57-59, piano T-1-S1, categoria D/1, R.C. E.31.166,00. -----

- il diritto di utilizzo di tutti gli accessi carrabili e/o pedonali all'intero complesso immobiliare, nonché il diritto di accesso al vano a piano interrato adibito ad archivio e il diritto di accesso ai vani tecnici ovunque essi ubicati, in particolare al vano tecnico situato al piano terra, adiacente la scalinata interna, in cui sono ubicati i quadri elettrici.

----- TUTTO CIO` PREMESSO -----

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue: -----

1 - La società dà e concede,

a titolo di affitto, alla società che, sempre a titolo di affitto, accetta, il ramo d'azienda dalla parte locatrice posseduto e gestito in Altamura a via Del Tabacco n.57/59, relativo all'attività di "produzione di divani e salotti". -----

2 - Fermo restante 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 del ramo aziendale, ad esclusione dei debiti, dei crediti e dei rapporti di lavoro subordinato, per cui la parte conduttrice non è obbligata alla assunzione dei dipendenti della parte locatri-

ce. -----

In particolare si intendono compresi nel patrimonio affittato la ditta, l'avviamento, tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità alla locatrice, le attrezzature individuate nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "B", nonché le porzioni immobiliari e i diritti accessori così come in premessa descritti, che qui abbiano per integralmente ridescritti. -----

3 - L'affitto ha inizio col giorno 1 maggio 2017 (uno maggio duemiladiciassette) ed avrà la durata di 6 (sei) anni venendo così a cessare col giorno 30 aprile 2023 e si prorogherà successivamente e tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo comunicazione scritta da ambo le parti da inviarsi almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza. -----

La parte conduttrice potrà, però, recedere anticipatamente dal presente contratto mediante comunicazione recapitata almeno 3 (tre) mesi prima a mezzo raccomandata o a mezzo PEC. --

4 - La parte conduttrice si impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa del ramo di azienda affittato. -----

5 - Il canone mensile di affitto viene fissato nella somma di Euro 5.250,00 (Euro cinquemiladuecentocinquanta e centesimi zero), che la parte conduttrice corrisponderà entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese presso la sede della parte locatrice.

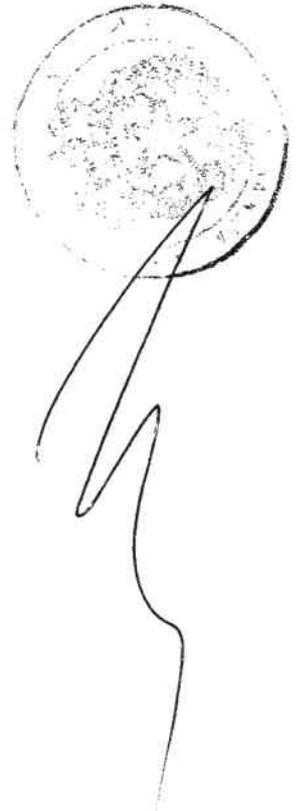
Le parti convengono che la deduzione fiscale e civilistica delle quote di ammortamento dei beni costituenti l'azienda spetti alla parte locatrice quale proprietaria dei beni stessi, in deroga all'art. 102, ottavo comma, DPR 917/86. -----

6 - La parte conduttrice si impegna a gestire il ramo di azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni. -----

7 - La parte locatrice garantisce il pieno e pacifico godimento degli enti affittati. In particolare si impegna di sollevare la parte conduttrice da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi al ramo di azienda affittato, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto. -----

8 - Le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza, sono tutte a carico della parte conduttrice la quale dovrà, inoltre, provvedere tempestivamente alle volture relative a tutte le utenze (Enel, Telecom, ecc.). -----

9 - Poiché il patrimonio del ramo aziendale oggetto del presente atto è già coperto di assicurazione contro i rischi dell'incendio, la parte conduttrice si impegna di convenientemente coprire di assicurazione, presso primaria società di assicurazione a proprie spese, il detto patrimonio solo per i danni ricorso terzi. -----



10 - La parte conduttrice si impegna di usare tutte le attrezzature con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirle alla scadenza dell'affitto, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averle ricevute dalla parte locatrice salvo il normale deperimento derivante dall'uso. -----

11 - La parte conduttrice potrà liberamente concedere in subaffitto il ramo d'azienda oggetto del presente contratto, mentre non potrà procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati, senza il consenso scritto della parte locatrice. -----

In ogni caso, alla fine dell'affitto, la parte locatrice avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese della parte conduttrice, 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. -----

12 - Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione la parte locatrice potrà effettuare sopralluoghi presso il ramo di azienda affittato, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati. -----

13 - Ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, la parte locatrice dichiara ed attesta che per la porzione immobiliare in premessa descritta e compresa nel compendio del ramo aziendale concesso in locazione con il presente atto, è stata rilasciato Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10 aprile 2017 dal geometra Sanrocco Nicola Antonio di Altamura, attualmente valido, non essendosi verificato alcun intervento che abbia modificato la inerente prestazione energetica. -----

La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla parte locatrice tutte le informazioni in ordine alla certificazione energetica concernenti in particolare la prestazione energetica degli immobili in oggetto, così come evidenziate nel sopra indicato Attestato di Prestazione Energetica che dichiara essergli stato già consegnato dalla parte locatrice. -----

La parte locatrice consegna, inoltre, a me Notaio detto Attestato che viene allegato al presente atto sotto la lettera "C". -----

14 - Agli effetti della registrazione le parti dichiarano: ---
- che il presente contratto è soggetto ad I.V.A.; -----
- che il fabbricato strumentale per natura di compendio del ramo di azienda ha un valore normale superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo del ramo di azienda stesso; -----

- che, pertanto, al presente atto si applica l'imposta di registro in misura pari all'1% (uno per cento) sul canone di locazione. -----

Le spese inerenti al presente contratto sono a carico della

parte conduttrice, mentre l'imposta di registro è a carico di
entrambe le parti. -----

I componenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati. -----

Richiesto
io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto alle parti che
lo approvano. -----

In parte scritto a macchina da persona di mia fiducia e in
parte scritto a mano da me Notaio in fogli due per pagine
cinque viene sottoscritto alle ore diciannove e minuti qua-
rantacinque. -----

Firmato:

- CLEMENTE STIGLIANO

Notaio Sigillo

