

Rep. n. 52890

Racc. n.19883

-----CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA-----

REGISTRATO A

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

VERONA 1

L'anno duemilaundici il giorno ventisette del mese di dicembre

IL 10-01-2012

alle ore dodici e minuti zero.-----

AL N. 396

In Valeggio sul Mincio, nel mio Studio in Via Don Giovanni

SERIE AT

Beltrame n. 22.-----

ESATTE € 1.161,00

Innanzi a me Dottor Paolo Angelo Federici, Notaio in Valeggio

BOLLO 45,00

sul Mincio iscritto al Collegio Notarile di Verona, previa

REG. 1.116,00

concorde rinunzia con il mio consenso all'assistenza dei te-

TRS. /

stimoni, si sono costituiti i signori:-----

CAT. /

titolare della ditta indivi [redacted] con

denominato nel prosieguo del presente contratto "Proprietà"; -

denominata nel prosieguo del presente atto "Gestore";-----



Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i	quant
quali convengono quanto segue:-----	1. OG
-----Premesso-----	La P
- che la Proprietà, impresa individuale, svolge in Villafran-	Gesto
ca di Verona (VR), Via Staffali nr. 3 un'attività consistente	Villa
nella produzione di arredamenti metallici, nonché il commercio	richi
al dettaglio di giochi, giocattoli ed arredamenti per interni	2. OG
ed esterni.-----	Le p
- che la Proprietà è titolare della DIA presentata il	ripar
16.04.2007 al Comune di Villafranca di Verona per il commercio	l'af
al dettaglio di vicinato;-----	Nell
- che l'azienda oggetto del presente contratto è libera da o-	elem
neri ed impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione e	e ne
che la Proprietà ne ha la piena e libera disponibilità;-----	dei
- che entrambe le parti sono intenzionate a concordare un con-	"ido
tratto di affitto di azienda secondo le pattuizioni di seguito	con
stabilite;-----	men
- che nell'azienda non è compreso il bene immobile di pro-	In
prietà personale del signor Corsi Giuseppe e che quindi non	A)
ricade tra i beni strumentali (trattasi di bene che rientra	A.1
nella sfera personale del proprietario signor Corsi Giuseppe);	sti
- che il possesso dell'immobile sarà concesso al Gestore con	A.2
ulteriore altro atto registrato; -----	A.3
tutto ciò premesso e ritenendo la premessa parte integrante e	tre
sostanziale del presente contratto, si conviene e stipula	de

quanto segue:-----

1. OGGETTO-----

La Proprietà, assicurandone il titolo, concede in affitto al Gestore, che accetta, l'azienda di cui in premesse, ubicata in Villafranca di Verona (VR), Via Staffali nr. 3, dotata delle richiamate autorizzazioni. -----

2. CONTENUTI-----

Le parti intendono applicare l'art. 2562 del codice civile che rimanda all'art. 2561 del medesimo codice, assimilando così l'affitto di azienda all'usufrutto.-----

Nell'azienda affittata devono intendersi compresi tutti gli elementi che la compongono, nessuno escluso, nella consistenza e nello stato d'uso e di diritto che attualmente si trovano, dei quali il Gestore riconosce il perfetto funzionamento e l'"idoneità" all'uso e si impegna alla restituzione nelle stesse condizioni al termine del contratto, salvo l'ordinario deperimento d'uso.-----

In particolare si precisa quanto segue:-----

A) Sono inclusi:-----

A.1. Tutte le autorizzazioni amministrative relative alla gestione dell'azienda già facenti capo alla Proprietà;-----

A.2. Il diritto all'utilizzazione della ditta-insegna "CMR";--

A.3. I beni strumentali (mobilio, arredi, suppellettili, attrezzature, macchinari, ecc.) costituenti l'attuale dotazione dell'azienda affittata, il tutto come risulta dai libri del



cespiti della Proprietà, e dall'elenco sottoscritto tra le

parti che, pur qui non allegato, costituisce parte integrante

e sostanziale del presente contratto.-----

B) Esclusioni.-----

Dal contratto sono esclusi:-----

B.1. Tutte le spese necessarie per l'esercizio dell'impresa a

partire dalla data di riferimento del presente contratto, che

rimangono a carico del Gestore, comprese le sostituzioni di

beni facenti parti dell'azienda perchè divenuti inservibili o

dismessi.-----

B.2. Tutti i rapporti di credito e di debito riferibili alla

Proprietà.-----

3. AMMORTAMENTI-----

Gli ammortamenti dei beni strumentali rimarranno a carico del

Gestore.-----

4. PERSONALE DIPENDENTE-----

Il Gestore assumerà alle proprie dipendenze tutto il personale

ora in forza alla Proprietà.-----

La Proprietà si impegna a che il personale trasferito in capo

al Gestore sia liquidato di tutte le spettanze, indennità,

mensilità aggiuntive, ferie non godute e altro maturate a fa-

vore dello stesso fino alla data di riferimento del presente

contratto.-----

Nel caso in cui il Gestore, per qualsivoglia motivo, fosse co-

stretto ad erogare al personale dipendente trasferito spettan-

ze relative al periodo antecedente alla data di riferimento del presente contratto, la Proprietà dovrà rifondere immediatamente quanto sborsato dal Gestore.-----

Il T.F.R. sarà assorbito dal Gestore ai sensi delle vigenti leggi.-----

5. OBBLIGHI DEL GESTORE-----

Il Gestore si obbliga:-----

5.1. A condurre a suo rischio e pericolo l'azienda affittatagli, impegnandosi a conservarla in buone condizioni ed a gestirla con cura e diligenza in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle attrezzature.-----

5.2. A non mutare la destinazione degli ambienti dell'esercizio, nè l'insegna di questo, senza il consenso scritto della Proprietà.-----

Nell'eventualità che siano accettati i mutamenti voluti dal Gestore, la Proprietà avrà facoltà di richiedere, ad affitto cessato, che le cose siano rimesse in pristino, senza dovere alcun indennizzo o compenso.-----

5.3. A pagare, alle concordate scadenze, i corrispettivi previsti dal presente contratto.-----

5.4. A pagare tutte le spese, imposte, tasse, contributi ed oneri inerenti all'esercizio ed alla conduzione dell'azienda cedutagli in affitto riferibili al periodo successivo alla data di riferimento e fino alla riconsegna alla Proprietà. Conseguentemente gli oneri, i costi e le spese relativi alla ge-



stione dell'azienda affittata che dovessero essere sostenuti	Al Ge
dalla Proprietà, ma riferibili alla conduzione del Gestore,	In o
saranno addebitati a quest'ultimo, previa emissione del docu-	stess
mento giustificativo della spesa.-----	neces
5.5. A riconsegnare alla Proprietà, al termine dell'affitto,	8. C
tutti i beni strumentali facenti parti della dotazione azien-	Per
dale, salvo il normale deperimento d'uso.-----	vers
5.6. Ad osservare ogni altra disposizione contenuta nel pre-	col
sente contratto.-----	guer
6. OBBLIGHI DELLA PROPRIETA'-----	- ca
E' fatto obbligo alla Proprietà:-----	zer
6.1. Di non esercitare, per l'intera durata del contratto, at-	- c
tività in concorrenza con quella oggetto dell'azienda affitta-	gol
ta, nel Comune di Villafranca di Verona.-----	I c
6.2. Di prestare la propria attività affinché ogni concessio-	cor
ne, autorizzazione o licenza necessarie all'esercizio	gio
dell'attività affittata, vengano fruite dal Gestore.-----	sar
6.3. Di osservare ogni disposizione contenuta nel presente	A.F
contratto.-----	La
7. MANUTENZIONI-RIPARAZIONI-MIGLIORIE-SOSTITUZIONI-----	za
Sono a carico della Proprietà unicamente gli interventi di	ci
straordinaria manutenzione relativi ai beni strumentali e agli	di
impianti e comunque tutti gli interventi strutturali che fos-	Il
sero imposti da nuove normative applicabili al settore di ap-	le
partenza.-----	da

Al Gestore competono tutti gli interventi di natura ordinaria.

In ogni caso il Gestore deve mantenere a sue spese almeno la stessa dotazione di attrezzature ed arredi e provvedere alle necessarie manutenzioni e controllo degli impianti.-----

8. CORRISPETTIVO-----

Per la concessione in affitto dell'azienda, intesa come universalità di beni atti ad espletare l'attività, funzionalmente collegati tra di loro, il Gestore si obbliga a pagare i seguenti corrispettivi annui:-----

- canone annuale di Euro 3.600,00 (tremilaseicento virgola zero zero) per i primi 5 anni;-----

- canone annuale di Euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero) a partire dal 6° anno.-----

I canoni annui, così come sopra determinati, dovranno essere corrisposti in dodici canoni mensili anticipati, entro il giorno 5 di ogni mese, con bonifico sul conto corrente che sarà indicato dalla Proprietà con fax o lettera raccomandata A.R.-----

La Proprietà adeguerà annualmente i canoni annuali, anche senza notifica di preavviso, applicando in misura piena gli indici ISTAT dell'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.-----

Il computo dell'adeguamento verrà effettuato sul canone mensile dell'ultimo mese dell'anno e verrà aggiornato a decorrere dal canone di gennaio.-----



9. DURATA-RECESSO-----

9.1. Durata-----

Il presente contratto avrà durata di anni 9 (nove) con inizio dal 1° gennaio 2012 e scadenza 31 dicembre 2020.-----

La data del 1° gennaio 2012 è pertanto la data di riferimento di efficacia del presente contratto.-----

Salvo disdetta scritta da comunicarsi con raccomandata con avviso di ricevimento almeno 12 mesi prima della data di scadenza, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente di 9 anni in 9 anni.-----

9.2. Recesso-----

E data facoltà al Gestore di recedere anticipatamente dal contratto con mesi 6 (sei) di preavviso.-----

Il recesso dovrà essere notificato alla Proprietà mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inoltrarsi almeno 6 (sei) mesi prima della data dalla quale avrà effetto.-----

Il Gestore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto nel caso si verificassero fatti limitativi dell'uso dell'azienda concessa in affitto.-----

10. DETERMINAZIONE DEGLI INCREMENTI DI VALORE-----

Alla risoluzione del contratto, per qualsiasi causa essa avvenga, la Proprietà acquisterà i beni inseriti in azienda dal Gestore in sostituzione dei beni concessi in affitto e risultanti dall'elenco indicato al superiore art. 2-A.3, che siano stati dismessi o che siano nel frattempo divenuti inservibili,

ad un prezzo pari al costo di acquisto ridotto, per gli anni di utilizzo e frazioni, delle quote di ammortamento ordinario previste dalla normativa fiscale vigente al momento dell'originario acquisto.-----

Il pagamento sarà effettuato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di riconsegna dell'azienda a meno che la Proprietà non vanti crediti nei confronti del Gestore; in questo caso si procederà alla compensazione.-----

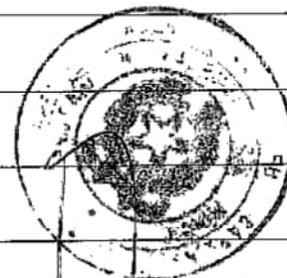
11. SCORTE DI MERCI-----

Alla data di riferimento la Proprietà trasferirà le giacenze al Gestore previo inventario. Le merci saranno fatturate a costo ed il pagamento avverrà in nr. 5 rate annuali di cui la prima scadente il 31.12.2012.-----

12. PERSONALE ,DIPENDENTE-----

Al termine del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 del codice civile e delle leggi speciali in materia, il personale dipendente verrà trasferito alla Proprietà nelle singole situazioni di inquadramento ed anzianità, libero da pendenze economiche di qualsiasi tipo e specie (quali mensilità aggiuntive, ferie arretrate, trattamenti di fine rapporto, ecc.) relative al periodo di affitto di azienda.-----

Tuttavia l'obbligo di riassunzione del personale al termine dell'affitto di azienda si riferisce ad un numero di dipendenti pari a quelli trasferiti al Gestore alla data di riferimento, con le medesime funzioni e mansioni.-----



I dipendenti che non verranno trasferiti alla Proprietà rimarranno in carico al Gestore.-----

13. DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO-----

E' fatto divieto al Gestore di sub-affittare, anche parzialmente, l'azienda oggetto del presente contratto. Il divieto si estende anche alle superficie esterne.-----

Neppure il presente contratto potrà essere ceduto a terzi.-----

14. DIRITTO DI PRELAZIONE-----

Nel caso in cui la Proprietà intendesse alienare l'azienda per atto tra vivi ed a qualunque titolo, essa dovrà offrirla in prelazione al Gestore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indicando il prezzo, le condizioni, le modalità ed i termini della cessione.-----

Il Gestore dovrà pronunciarsi e dichiarare alla Proprietà, nelle stesse forme sopra indicate e nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della lettera di offerta, se intende accettare l'offerta stessa; nel caso di mancata risposta l'offerta si intenderà rifiutata.-----

La Proprietà, nel caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, sarà libera di cedere l'azienda a terzi purché essa si perfezioni entro i 6 mesi successivi dalla decadenza o dalla rinuncia del diritto di prelazione.-----

15. RINUNCE-----

Ciascuna delle parti avrà diritto di richiedere l'adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto, anche qualora

abbia

Corris

rarsi

da att

te aut

Al te

d'ora

di av

affit

re nu

Anche

cont

comm

16.

L'in

Prog

man

men

zion

17.

Per

to,

ro

18.

La

abbia omesso di contestare l'inadempimento alla controparte.--

Corrispondentemente nessun diritto contrattuale potrà considerarsi rinunciato, neppure implicitamente, se ciò non risulti da atto formale e sottoscritto da un rappresentante debitamente autorizzato dalla parte rinunciante.-----

Al termine dell'affitto il Gestore rinuncia espressamente fin d'ora ad ogni tipo di indennità o buonuscita, anche a titolo di avviamento. Pertanto, all'atto del rilascio dell'azienda affittata, per qualunque causa ciò avvenga, allo stesso Gestore nulla sarà dovuto.-----

Anche la Proprietà non potrà reclamare, a fine del rapporto contrattuale, alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.-----

16. INANDEMPIENZE-----

L'inadempienza e l'inosservanza da parte del Gestore e della Proprietà di qualsiasi clausola del presente contratto o il mancato, minore o ritardato pagamento anche di un solo canone mensile di affitto da parte del Gestore, provocherà la risoluzione del contratto ove contestate alla controparte.-----

17. DOMICILIO DELLE PARTI-----

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto, la Proprietà ed il Gestore eleggono domicilio presso i loro domicili.-----

18. CLAUSOLA ARBITRALE-----

La definizione di ogni controversia insorgente tra le parti in



ordine alla presente scrittura ed alla sua validità, interpretazione o esecuzione verrà demandata ad un Collegio di tre arbitri, da nominarsi dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Verona, che si pronuncerà ritualmente o secondo equità, a norma degli articoli del Codice di Procedura Civile che disciplinano la materia.-----

19. DISPOSIZIONI FINALI-----

Le parti danno atto che nel caso di specie non sussistono i requisiti per l'applicazione delle leggi sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani di cui alla L. 27 luglio 1978, nr. 392 e successive modificazioni.-----

Le spese e imposte del presente contratto sono poste a carico del Gestore.-----

I comparenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e di voler consentire, come autorizzano, il trattamento dei propri dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati.-----

Del presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me io Notaio ho dato lettura alle parti che l'approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti venti.-----

Consta di dodici facciate e sin qui della tredicesima di quattro fogli.-----

F.ti:

F. t.:



PAOLO ANGELO FEDERICI NOTAIO (L.S.)

Copia conforme all'originale che si

rilascia per uso fiscale

consta di quattro fogli

Valeggio sul Mincio il 20-gennaio-2012

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Federici'.





CONTRATTO DI COMODATO IMMOBILIARE

* * *

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] comodataria;
[REDACTED] si conviene

quanto segue:

a) il sig. [REDACTED], parte comodante, concede in comodato alla sig.ra [REDACTED] e comodataria, l'unità immobiliare, costituita da un corpo di fabbrica destinato a laboratorio, negozio ed esposizione, censita al N.C.E.U. del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 11, particella 1081 sub 1 cat. D/1, R.C. € 1.962,54.

b) La parte comodataria dovrà utilizzare l'immobile in oggetto per soddisfare le proprie esigenze derivanti dall'attività svolta e, quindi, non potrà affittarlo o concederlo a sua volta a terzi, neppure a titolo precario o di ulteriore comodato.

c) La parte comodataria è tenuta a custodire ed a conservare il bene concesso in comodato con la diligenza prevista dal codice civile.

d) Al termine del contratto la parte comodataria dovrà restituire il bene nello stato in cui le è stato consegnato, salvo il normale deperimento d'uso.

e) La parte comodataria dovrà provvedere agli allacciamenti nonché alle spese conseguenti all'uso di acqua, energia elettrica, telefono,

[REDACTED]

riscaldamento, tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, etc. Le spese di ordinaria amministrazione e le spese di registrazione del presente contratto resteranno a carico della parte comodataria.

f) Il contratto decorre dal 1° gennaio 2012 e avrà durata di 9 (nove) anni, al decimo anno si rinnoverà tacitamente di altri 9 (nove) anni; pertanto la parte comodante potrà richiedere la restituzione dell'immobile in ogni momento, ma con preavviso di almeno tre mesi.

Il proprietario non potrà recedere dal contratto alla prima scadenza.

g) La parte comodataria si impegna fin d'ora a rispettare i doveri e le norme di buon vicinato e ad evitare l'emissione di rumori molesti, seguendo comunque le direttive della parte comodante.

h) La parte comodataria dovrà con sollecitudine contattare telefonicamente la parte comodante nel caso si verificassero fatti gravi, quali, a puro titolo di esempio: furti, o tentativi di furto, fughe di gas, scoppi, incendi, etc.

i) La parte comodante dichiara e garantisce che tutti gli impianti relativi all'unità locata sono conformi alla normativa vigente all'epoca in cui i medesimi sono stati realizzati o modificati, come risulta dai certificati di conformità che sono stati prima d'ora consegnati alla parte conduttrice.

La parte comodataria è fin d'ora edotta dell'obbligo di conservazione della documentazione amministrativa e tecnica e del libretto d'uso e manutenzione degli impianti che le verranno forniti.

l) Per quanto non previsto dal presente contratto si rimanda agli articoli 1803 e seguenti del codice civile.

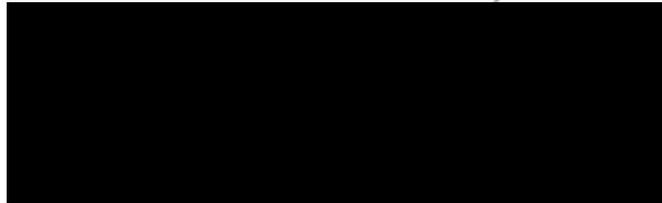
m) La parte comodante e la parte comodataria si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti

connessi al rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996, nr. 675).

n) Le spese del presente atto e tutte quelle accessorie, sono a carico della parte comodataria.

Villafranca di Verona, li 02 GENNAIO 2012

FIRMATO



Registrato all'Agenzia delle Entrate - ufficio di Verona 1
Atti privati serie 3^a - N. 371
Litrendi E. 11112
Data del timbro e trascrizione * R. DIRETTORE

