



Ludovico Perna

Notaro in Roma

00198 ROMA – VIA VINCENZO BELLININ. 14 – TEL. 06.855.0. 333 – FAX 06.88.48.131
e-mail: notaio.ludovico@perna.org

00121 ROMA – VIA DELLE GONDOLE N. 41 – 06.567.35.30 – FAX 06.88.48.131
Cassa Cambiali

Fascicolo dell'atto del 29 dicembre 2014, repertorio n. 169331, raccolta n. 15788, avente ad oggetto:

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Parti:

Società a responsabilità limitata semplificata

Adempimenti eseguiti:

l'atto è stato Registrato Modello Unico Informativo come segue:

- registrazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 30 dicembre 2014 n. 33281, serie 1T, esatte euro 1.805,00

l'atto è stato depositato per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese tenuto presso la CCIAA di Roma, in data 31 dicembre 2014,

Allegati: Ricevuta di presentazione MUI, Ricevuta di Deposito presso il Registro delle Imprese.

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici il giorno ventinove del mese di dicembre in Roma alla Via delle Gondole, 41.

29 dicembre 2014

Innanzi a me Ludovico Perna, Notaio in Roma, con lo studio ivi alla via Vincenzo Bellini n. 14, iscritto nel Collegio notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

SI SONO COSTITUITI

Parte affittante:

-1) _____, con sede in _____
con capitale sociale pari a 200.000,00 (duecentomila euro e nessun centesimo) Euro deliberato, sottoscritto e versato per Euro 96.900,00 (novantaseimilanovecento euro e nessun centesimo), iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di _____ al n. _____ e al R.E.A. al n. _____ ed avente numero di Partita Iva e di Codice Fiscale uguale al numero del Registro delle Imprese in persona di:

_____ nata a _____, domiciliata per la carica ove sopra, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della detta società.

Parte affittuaria:

-2) **Società a responsabilità limitata semplificata** _____, con sede in _____ con capitale sociale pari a 1.000,00 (mille euro e nessun centesimo) Euro interamente versato, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di _____ al n. _____ e al R.E.A. al n. _____ ed avente numero di Partita Iva e di Codice Fiscale _____

uguale al numero del Registro delle Imprese in persona di:

nato a _____ il _____ domiciliato per la carica
ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di amministratore
unico e legale rappresentante della detta società.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, che mi chiedono di ricevere,
in assenza di testimoni, il presente atto, così regolato:

Art.1) La società _____, come sopra rappresentata e costituita, concede
in affitto alla società _____ a responsabilità limitata semplificata che come
sopra rappresentata e costituita in buona fede, accetta **la piena proprietà** del ramo di azienda
corrente in

Roma

Viale dei Romagnoli n. 1041/A avente ad oggetto l'attività di:

esercizio alberghiero, di ristorazione e bar.

Il Locatore, come sopra rappresentato e costituito, dichiara di aver conseguito i titoli
amministrativi all'esercizio della detta attività con:

-S.C.I.A. presentata al Comune di Roma, Municipio X Dip. Tur. - I U.O. - Gestione e
Sviluppo SUAR, per segnalazione certificata inizio attività in data 11 dicembre 2014 n.
protocollo QA/2014/21350 ai sensi della normativa in vigore;

-Conferma classificazione struttura alberghiera di Albergo art. 13 del r.r. 24 novembre 2008 n.
17 e successive modificazioni ed integrazioni, Protocollo n. 1000/3939.09, rilasciata dalla
Regione Lazio Azienda Promozione Turistica della Provincia di Roma, in data 23 novembre
2011;

-Certificato di Prevenzione Incendi, rilasciato dal Ministero dell'Interno Comando Provinciale
dei Vigili del Fuoco di Roma, Fascicolo n. 182/FCO, Protocollo n. 275139, in data 6 giugno
2005 e successivo rinnovo per la durata di anni 6 (sei), Fascicolo n. 42826, Protocollo n.
0016857, in data 10 marzo 2011.

Art.2) La durata del presente contratto viene convenuta in anni 6 (sei), con possibilità di

rinnovo per un altro periodo di uguale durata qualora non sia data disdetta almeno sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al domicilio indicato in questo atto, sempre che con lo stesso mezzo non sia stato eletto nuovo domicilio.

Art.3) Il canone mensile di affitto viene fissato nel seguente modo:

- per i primi due anni in Euro 300.000,00 (trecentomila euro e nessun centesimo) annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 25.000,00 (venticinquemila euro e nessun centesimo) oltre IVA;

- per i restanti quattro anni in Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila euro e nessun centesimo) annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento euro e nessun centesimo) oltre IVA;

che l'affittuario, corrisponderà entro il giorno cinque di ogni mese.

Ai fini fiscali le parti indicano in Euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila euro e nessun centesimo) il valore del presente contratto.

Si conviene che il mancato pagamento, di due rate mensili consecutive del canone, produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto. Il locatore comunicherà alla parte affittuaria la volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo eletto dalla parte affittuaria con il presente contratto. Il locatore verrà conseguentemente reinmesso nel possesso dell'azienda in oggetto nei cinque giorni successivi ed avrà diritto di trattenere le rate pagate oltre al risarcimento del danno salvo diverso accordo successivo tra le parti. Sul punto le parti prendono atto che il presente contratto costituisce titolo esecutivo per l'obbligazione di riconsegna dell'azienda e che in tale ipotesi il locatore, in deroga alla disciplina legale, si riserva di volta in volta di verificare il subentro nei contratti e/o nei debiti aziendali.

Art.4) L'affitto comprende tutti i mobili che arredano e corredano il ramo d'azienda, nessuno escluso.

Le parti, come sopra rappresentate e costituite, si danno reciprocamente atto di avere

individuato esattamente i beni mobili ricompresi nell'affitto, così come indicati in separato documento che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che gli stessi vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano.

La parte affittuaria, come sopra rappresentata e costituita, si impegna ad usare i beni oggetto del presente contratto secondo la destinazione del buon padre di famiglia ed a restituirli alla scadenza del contratto nello stato di normale efficienza, così come li ha ricevuti, salvo il deterioramento dovuto all'uso. Sono, pertanto, a carico dell'affittuario le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

L'affittuario non potrà procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni oggetto del presente atto senza il consenso scritto del locatore; in ogni caso il locatore avrà diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del conduttore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso. Le eventuali differenze di consistenza dei beni aziendali, in sede di riconsegna dell'azienda, verranno regolate ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 2461 c.c..

Art.5) Le parti convengono che qualora la parte affittuaria, a seguito di investimenti sui beni aziendali, autorizzati dal locatore, abbia determinato anche un incremento della redditività del ramo aziendale affittato il locatore stesso sarà tenuto ad indennizzare alla cessazione del rapporto l'incremento di valore in ragione di una somma pari al dieci per cento dell'incremento realizzatosi.

Art.6) Le parti convengono che, in deroga, al disposto degli articoli 2561 II comma c.c. e dell'articolo 102 VIII comma del D.P.R. n. 917 del 1986, gli ammortamenti dei beni aziendali competano al locatore.

Art.7) Il locatore assicura e garantisce la piena proprietà, l'assenza di diritti di prelazione legale e/o convenzionale di terzi, l'assoluta disponibilità e libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, pegni, sequestri, pignoramenti o privilegi legali e/o convenzionali pregiudizievoli.

Art.8) Ogni e qualsiasi posizione attiva e passiva (ivi comprese imposte e tasse nonchè

l'eventuale contenzioso pendente anche se non dichiarato) relativa all'attività oggetto di questo atto, anche se accertata successivamente alla cessazione della gestione ad oggi in essere, resta esclusa dal presente contratto e pertanto rimarrà ad esclusivo favore e carico del locatore che si obbliga a rifondere alla parte affittuaria quanto fosse tenuta eventualmente a sborsare nei confronti dei creditori dell'azienda ai sensi del secondo comma dell'articolo 2560 c.c..

Sul punto il locatore come sopra rappresentato e costituito, dichiara che non sussistono rapporti di lavoro di alcun tipo, subordinato e/o autonomo, relativi all'attività oggetto del presente contratto.

Art.9) La parte affittuaria a decorrere dal 1° gennaio 2015 conseguirà il possesso pieno di quanto oggetto del presente atto, con tutti i consequenziali effetti utili ed onerosi. Per effetto del detto accordo il presente contratto è sottoposto a termine iniziale di efficacia coincidente con la data di cui sopra. Le parti, pertanto, prendono atto che la parte affittante resta obbligata al rilascio, ai sensi dell'articolo 1617 c.c. e dei termini sopra regolati, di quanto oggetto del presente atto in favore della controparte e che il presente atto pubblico costituisce titolo esecutivo sul punto.

Art.10) La parte affittuaria potrà ed avrà titolo per presentare istanze, chiedere volture e trascrizioni per l'intestazione temporanea a proprio nome dei cespiti oggetto del presente atto, e comunque per ogni voltura relativa al ramo di azienda oggetto del presente contratto. Il locatore a tal fine autorizza le competenti autorità a volturare temporaneamente le relative autorizzazioni ed a tal fine presta ogni idoneo consenso anche di rinuncia.

Art.11) Il locatore, come sopra rappresentato e costituito, si obbliga per la durata di anni cinque ad astenersi da ogni attività che, per oggetto, ubicazione ed altre circostanze fosse idonea a sviare la clientela dell'azienda in oggetto.

PROCEDIMENTO DI SOLUZIONE MEDIANTE CONCILIAZIONE DI EVENTUALI
CONTROVERSIE CONNESSE AI RAPPORTI NASCENTI DAL PRESENTE
CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Ciascuna parte si impegna a comportarsi secondo buona fede e con reciproca lealtà

(come previsto dall'art. 1375 c.c.) in ogni fase del rapporto contrattuale anche nell'intento di prevenire l'insorgere di eventuali contrasti tra le stesse.

Le parti convengono concordemente che qualsiasi controversia connessa al presente contratto, ivi comprese quelle aventi ad oggetto la fase della riconsegna dell'azienda alla cessazione per qualsiasi causa dell'affitto, dovrà essere oggetto di un tentativo di mediazione presso uno degli organismi abilitati che sarà individuato dalla parte che intende agire ovvero presso la Camera di Conciliazione Notarile -Adr Notariato - con sede in Roma alla via Flaminia n. 160.

Il procedimento è disciplinato nel regolamento predisposto dall'organismo.

Qualora si raggiunga la conciliazione le parti si obbligano reciprocamente a sottoscrivere - od a riprodurre l'accordo conciliativo - nella forma idonea ad attribuirgli caratteristica di titolo esecutivo secondo la normativa vigente (art. 12 D.L.vo n. 28 del 2010 e art. 474 c.p.c., per l'ipotesi in cui l'accordo preveda la dazione di somme di denaro o obbligazioni di consegna o rilascio di beni).

Le parti concordano nel fatto che l'eventuale esito negativo della conciliazione non impedirà il ricorso ai mezzi ordinari di soluzione delle controversie.

Art.12) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte affittuaria.

Art.13) Il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto e poichè il valore dell'azienda è costituito per oltre il 50% (cinquanta per cento) dal valore dei fabbricati che la compongono, sconta, ai sensi della normativa attuale (Art. 35, comma 10-quater, DL 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modifiche dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive integrazioni e modificazioni) l'imposta di registro nella misura dell'1% sulla parte di canone riferito agli immobili che è pari, per il primo anno, ad euro 156.000,00 (centocinquantaseimila euro e nessun centesimo).

Di questo atto, scritto da persona di mia fiducia parte a mano e parte con mezzi meccanici a norma di legge e da me notaio completato a mano, ho dato lettura omettendo quella di quanto allo stesso sopra allegato per dispensa avutane dai componenti, ai componenti.

Dietro mia domanda i medesimi hanno dichiarato l'atto pienamente conforme alla loro volontà e unitamente a me Notaio, lo sottoscrivono come per legge.

Consta di tre fogli di cui occupa pagine nove scritte tutte per intero ad eccezione dell'ultima scritta fin qui.

F.to

F.to

F.to Ludovico Perna Notaio.

“Certificazione di conformità di documento informatico a documento cartaceo

(art. 22, comma 1, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 aggiornato al D.L.vo n. 235 del 2010)

Certifico io sottoscritto, Ludovico Perna notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, con lo studio alla via Vincenzo Bellini n. 14, che il presente documento informatico, destinato alla trasmissione alle parti del medesimo, è conforme all'atto formato su supporto analogico e da me notaio conservato al numero n. 15788 di raccolta. Imposta di bollo assolta in modo Virtuale ai sensi del decreto 22 febbraio 2007 mediante MUI.

Roma li 26 gennaio 2015.