



**ATTO DI RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO DI  
 CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA E  
 CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

Con la presente scrittura privata, tra le parti:

nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica nella sede sociale ove appresso, che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della

con sede in \_\_\_\_\_, capitale sociale € 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma al numero REA \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma e partita iva: munito dei più ampi poteri a norma di legge e di statuto; di seguito denominata "locatore" e/o "concedente";

nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, domiciliati per la carica nella sede sociale ove appresso, che intervengono al presente atto nella loro rispettiva qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di Consigliere della

con sede in \_\_\_\_\_ numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma, partita iva e codice fiscale REA \_\_\_\_\_, capitale sociale € 1.000,00 (mille/00) interamente versato, unici membri del CdA e quindi muniti congiuntamente dei più ampi poteri a norma di legge; di seguito denominata "affittuario".

nata a \_\_\_\_\_, domiciliata, per la carica nella sede sociale ove appresso, che interviene nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della:

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ Capitale sociale euro 1.000,00 (mille/00) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma, partita iva e codice fiscale \_\_\_\_\_, REA \_\_\_\_\_ munita dei più ampi poteri a norma di legge.

Locatore/concedente ed affittuario, congiuntamente, ai fini del presente atto sono denominati "parti".

**PREMESSO CHE**

- ✓ il presente contratto è stato stabilito in tutte le sue clausole con la reciproca collaborazione delle parti sopra individuate ed identificate ed è frutto di negoziazione tra esse parti.
- ✓ il concedente è titolare delle licenze di pubblico esercizio per l'esercizio dell'attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande giusta Determinazione Dirigenziale rilasciata dal Comune di Roma in data 29 gennaio 2002 prot. n. CA/9464;
- ✓ l'attività è esercitata nei locali di proprietà del concedente, siti in Roma alla Via degli Spagnoli n. 27 (in N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio n. 477, particella 291, subalterno 1, categoria C/1, zona censuaria 1, classe 13, di mq. 54, rendita catastale € 7.881,13), attrezzata di mobili, macchine e arredi; è altresì esercitata nel locale uso magazzino e deposito sito in Via della Vaccarella n. 14 (in N.C.E.U. del Comune di Roma al

Rep. 16964  
 Racc. 9605  
 18/01/2021

Registrato a Roma 5  
 il 20 GENNAIO 2021  
 N. 586  
 Serie 1/T  
 Esatti Euro 400,00

- foglio n. 477, particella 291, subalterno 602, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 10, di mq. 104, rendita catastale € 2.098,62), nonché nel locale sito in Roma alla Via degli Spagnoli n. 26 distinto al N.C.E.U. al foglio n. 477, particella n. 292, subalterno n. 6, categoria C/1, zona censuaria 1, classe 3, di mq. 27, rendita catastale € 4.583,04, attualmente utilizzato come deposito/magazzino, locali di proprietà della locatrice;
- ✓ l'affittuario intende prendere in affitto dal concedente il ramo d'azienda sopra descritto, composto dai beni indicati nell'inventario che si trova di seguito all'ART.9;
  - ✓ il Signor \_\_\_\_\_ nella propria qualità di Amministratore Unico della \_\_\_\_\_ con socio unico dichiara che non sono attualmente pendenti contratti di lavoro subordinato o di altra specie né pendenze giudiziali e/o stragiudiziali a carico dell'azienda, né altresì esistono pretese creditorie di terzi tali da far ipotizzare l'avviamento di procedure cautelari o concorsuali che possano pregiudicare l'esercizio dell'azienda.
  - ✓ con atto autentificato dal Notaio Avv. Anna Loria del 26 gennaio 2017, rep.n. \_\_\_\_\_ e racc. n. \_\_\_\_\_, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 23/01/2020 al n. \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_, debitamente iscritto presso il Registro delle Imprese di Roma il \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_ ha concesso in affitto alla Società \_\_\_\_\_ l'azienda di cui sopra;
  - ✓ è ora intenzione delle società \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ risolvere, per mutuo consenso, il suddetto contratto di affitto;
  - ✓ la \_\_\_\_\_ con socio unico, come rappresentata in questa sede, intende concedere in affitto il ramo d'azienda come sopra descritto alla \_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso e considerato  
**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**  
**IN PRIMO LUOGO**  
**ATTO DI RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO**  
**DI CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA**  
**ART. 1 RISOLUZIONE**

Le società \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ come sopra rappresentate, convengono di risolvere, come risolvono, per mutuo consenso, il citato contratto di affitto di ramo d'azienda autentificato dal Notaio Anna Loria del 26 gennaio 2017; rep. \_\_\_\_\_ e racc. \_\_\_\_\_ registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 23/01/2020 al n. \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_, e di cui alle premesse con effetti dalla data odierna.

**ART. 2**

Le società \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_, come sopra rappresentate, dichiarano di non avere alcunché a pretendere reciprocamente, in relazione al contratto di affitto come sopra risolto. Le spese della presente risoluzione di contratto di affitto di azienda sono a carico della \_\_\_\_\_

Per effetto di detta risoluzione i locali già affittati vengono rilasciati nella

piena e libera disponibilità del locatore.

**IN SECONDO LUOGO**  
**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

**ART. 1. PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**ART. 2 OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il concedente affitta all'affittuario la propria azienda, costituita da un complesso di beni organizzati per l'esercizio di impresa commerciale nel settore della ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande nelle forme di ristorazione e composto dai beni come sopra indicati in premessa e descritti nell'inventario riportato al successivo ART.9 e dai locali siti in Roma alla Via degli Spagnoli n. 27 e dei locali uso magazzino siti in Via della Vaccarella n. 14 e Via degli Spagnoli n. 26 già descritti in premessa; il tutto di proprietà del concedente.

**ART. 3. DURATA**

L'affitto d'azienda avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data odierna e scadenza il 31 gennaio 2027 e, in mancanza di disdetta inviata mediante lettera raccomandata a.r. almeno 1 (uno) anno prima della scadenza, si rinnoverà tacitamente per ulteriori sei anni ai medesimi patti ed alle medesime condizioni e così per i successivi fino alla comunicazione proveniente da una delle parti della disdetta.

Il concedente rinuncia ora per allora alla facoltà di dare disdetta al termine dei primi sei anni di locazione.

Le parti convengono altresì che l'affittuario per i primi sei anni potrà recedere dal contratto solo per gravi e comprovati motivi.

Successivamente e in caso di rinnovo e per i periodi successivi, l'affittuario potrà recedere dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al concedente, mediante lettera raccomandata a.r., almeno 1 (un) anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione; a tale scopo farà fede la data di effettiva ricezione della comunicazione dell'esercizio del diritto di recesso.

**ART. 4 CORRISPETTIVO DELL'AFFITTO DI AZIENDA**

Le parti pattuiscono che il corrispettivo annuo per l'affitto dell'azienda è pari ad Euro 48.000,00 (quarantottomila/00) oltre Iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 4.000,00 (quattromila/00) oltre IVA, a presentazione fattura, entro il giorno 5 del mese di riferimento.

Pur ritenendo la piena congruità del canone annuale convenuto in Euro 48.000,00 (quarantottomila/00) oltre Iva, l'affittuario, al fine di favorire l'avviamento della propria attività, di consentire il raggiungimento dello *start-up* necessario all'autonomia economica dell'attività svolta ed in considerazione dei costi iniziali da affrontare per l'adeguato allestimento dei locali e di agevolare l'esercizio dell'attività nel periodo di vigenza delle misure restrittive connesse con la diffusione della nota pandemia COVID-19, ha richiesto una riduzione del canone base per i primi 3 (tre) anni di vigenza dell'affitto di ramo d'azienda. Per venire incontro a tali esigenze, il concedente acconsente a tale richiesta.

Alla luce di ciò, le Parti convengono un canone ridotto per i primi tre anni di vigenza del presente contratto di affitto di ramo d'azienda (ovvero fino al 31 gennaio 2024) e più precisamente:

- per i giorni residui del mese di gennaio e per il mese di febbraio 2021 il canone unico sarà di € 1.500,00 (millecinquecento) oltre IVA da pagarsi il 5 febbraio 2021;
- per il prosieguo dell'anno 2021 e quindi a decorrere dal mese di marzo 2021 incluso, l'importo del canone mensile sarà ridotto ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre IVA, restando tra le parti inteso che, laddove le disposizioni adottate dalle competenti autorità per far fronte alla diffusione della nota pandemia (Covid-19) dovessero disporre l'obbligo di chiusura serale, per i soli mesi interessati da tale obbligo, il canone mensile sarà ridotto ad €1.000,00 (mille/00) oltre IVA;
- per gli anni 2022 e 2023: l'importo del canone mensile sarà ridotto ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) oltre IVA.

Detto canone non è comprensivo della quota delle spese ordinarie condominiali relative ai Condomini in Roma alla Via degli Spagnoli n. 27, di Via degli Spagnoli n. 26 e alla Via della Vaccarella n. 14; le parti prevedono che tali oneri condominiali ordinari (tutti inclusi e nessuno escluso) saranno corrisposti direttamente dall'affittuario all'amministrazione condominiale.

Nel caso di rinnovo automatico di cui all'articolo 3), il canone annuale verrà aumentato dal primo anno – e successivamente per ogni ulteriore anno – fino alla scadenza – nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con decorrenza automatica e senza necessità di richiesta.

Il concedente emetterà fattura mensile anticipata all'inizio di ciascun mese di riferimento assoggettandola ad IVA, in base a quanto stabilito dal D.P.R.633/72 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non sono inclusi nel canone mensile gli oneri derivanti dal "Canone occupazione suolo pubblico" inerente all'uso dello spazio esterno antistante i locali individuati e descritti e la tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

L'affittuario dovrà provvedere alle volture.

In caso di ritardo nel pagamento, superiore a quindici giorni, è dovuto al locatore un interesse di mora pari al tasso di interesse *pro tempore* determinato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.vo 231/2002.

#### **ART. 5 SPESE DI MANUTENZIONE**

Le parti convengono che sono a carico esclusivo dell'affittuario le spese di ordinaria manutenzione del fabbricato, mentre quelle straordinarie restano a carico del concedente. Più precisamente sono da intendersi quali spese di ordinaria manutenzione:

- ✓ Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni;
- ✓ Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione
- ✓ Ispezioni e collaudi
- ✓ Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme
- ✓ Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili
- ✓ Manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento e di raffreddamento, compreso il rivestimento refrattario
- ✓ Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale
- ✓ Lettura dei contatori
- ✓ Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e

- acqua
- ✓ Manutenzione ordinaria e ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi
  - ✓ Manutenzione ordinaria sifoni e colonne di scarico per quanto non di competenza del condominio
  - ✓ Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti per quanto non di competenza del Condominio
  - ✓ Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti
  - ✓ Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, dell'impianto sanitario; rifacimento di chiavi e serrature; tinteggiatura di pareti; sostituzione di vetri; manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso; verniciatura di opere in legno e metallo; manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento.

Quanto non indicato costituirà intervento di manutenzione straordinaria.

#### **ART.6 OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO**

L'affittuario, che dà atto di avere preso visione dei locali e di avere accertato che gli stessi sono idonei all'esercizio dell'attività sopra descritta e, in particolare, che sono state predisposte tutte le cautele ed effettuati tutti gli adempimenti previsti dalle leggi e dai provvedimenti della pubblica amministrazione attualmente in vigore, si impegna e obbliga, a porre in essere, a propria cura e spese, tutte le prescrizioni, le attività richieste da leggi e provvedimenti successivi, anche se relativi allo stato dei locali, indipendentemente dall'attività ivi esercitata. L'affittuario, ferma la collaborazione del concedente, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla volturazione dei contratti di somministrazione di acqua, gas, energia elettrica, telefono e quant'altro risulti necessario per l'esercizio dell'attività. Alla cessazione del contratto, l'affittuario dovrà concludere tali contratti e consegnare al concedente le quietanze liberatorie, dalle quali risulti l'avvenuto regolare pagamento di tutte le somme relative a dette somministrazioni.

#### **ART.7 CONSEGNA DEI LOCALI**

L'azienda concessa in affitto viene consegnata contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto di affitto d'azienda.

#### **ART.8 ALLESTIMENTO DEI LOCALI**

Sarà facoltà dell'affittuario effettuare modifiche e opere, tassativamente non permanenti, per allestire o arredare i locali. In tal caso l'affittuario, al termine dell'affitto, dovrà ripristinare la situazione originaria dei locali a propria cura e spese.

#### **ART.9 INVENTARIO INIZIALE**

Il complesso dei beni dati in affitto è costituito da diritti di insegna e di utilizzazione del nome del ristorante concessioni, licenze, marchi e diritti simili, immobilizzazioni materiali; con esclusione di disponibilità liquide, crediti e debiti anche potenziali, rimanenze, titoli; ratei risconti attivi e passivi.

Il complesso dei beni ceduti in affitto è costituito da: N.1 macchina a gas con forno e 6 fuochi; N. 1 Bollitore a 3 vasche; N. 1 piano lavoro cucina; N. 1 banco frigo lavoro cucina; N. 2 lavelli; N. 1 lavamani; N. 1 lavastoviglie;

N. 1 cappa per canna fumaria con motore; N. 1 estrattore aria; N. 1 cella frigorifero; N. 2 congelatori; N. 1 pozzetto; N. 1 frigorifero; N. 12 armadietti per spogliatoio; N. 12 tavoli da interno; N. 12 tavoli da esterno; N. 30 sedie di legno da interno; N. 30 sedie da esterno; N. 1 condizionatore ad acqua.

L'inventario iniziale costituisce parte integrante del contratto.

Non sono conferiti nell'affitto d'azienda il personale e le partite attive e passive di retribuzioni e TFR che il locatore dichiara di avere versato e corrisposto in favore dei lavoratori così come dichiara che al momento della sottoscrizione del presente contratto di affitto di azienda non sono in essere rapporti di lavoro e che tutti i lavoratori sono stati liquidati così prestando ogni e più ampia garanzia, anche di manleva, rispetto all'insussistenza di debiti per rapporti di lavoro e/o collaborazioni.

#### **ART.10 INVENTARIO FINALE**

Al termine dell'affitto verrà redatto in contraddittorio tra le parti l'inventario finale per quantità e valori. Questi ultimi saranno determinati in base al prezzo corrente di sostituzione per le immobilizzazioni e al costo corrente di acquisto per le rimanenze. Nessun valore può essere attribuito all'avviamento o a beni estranei all'attività dell'impresa.

Il locatore, a sua scelta insindacabile, potrà non acquisire i beni acquistati dall'affittuario durante il contratto e, in tal caso, potrà ingiungere per iscritto a quest'ultimo di asportare detti beni all'atto del rilascio dell'azienda.

La differenza tra il valore complessivo dell'inventario iniziale e finale è regolata in denaro, per il 50% alla riconsegna e per il residuo 50% alla fine del sesto mese successivo, senza l'aggiunta degli interessi legali.

#### **ART.11 DIVIETO DI CONCORRENZA**

Il locatore si obbliga ad astenersi per tutto il periodo di durata dell'affitto dall'iniziare una nuova impresa che per oggetto, ubicazione e altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

Il locatore si obbliga altresì per il medesimo periodo di tempo a non diventare socio illimitatamente responsabile, amministratore, procuratore, dipendente, agente e rappresentante di impresa idonea allo sviamento della clientela come precisato al comma precedente.

#### **ART.12 DEROGA ALL'ARTICOLO 2561, ULTIMO COMMA, C.C.**

È esclusa al termine del presente contratto ogni forma di indennizzo per migliorie e addizioni apportate dall'affittuario. Alla cessazione del contratto rimangono di proprietà del concedente le opere effettuate dall'affittuario in adempimento alle prescrizioni di legge o della pubblica amministrazione, di ciò essendosi tenuto conto nella determinazione del corrispettivo dell'affitto.

#### **ART. 13 ACCORDO DI VOLTURA E AUTORIZZAZIONI COMPLEMENTARI**

Il concedente garantisce la piena ed esclusiva titolarità delle autorizzazioni amministrative di cui alla premessa e presta il proprio consenso alla volturazione *pro tempore* delle licenze di pubblico esercizio, per l'esercizio delle attività di somministrazione alimenti e bevande. Inoltre il concedente si impegna e obbliga ad attivarsi e a svolgere ogni attività necessaria, ovvero richiestagli dall'affittuario, per consentire il rilascio dell'autorizzazione a nome di quest'ultimo. L'affittuario si impegna espressamente, a ottenere, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta e permessi complementari dell'autorizzazione al

commercio, necessari in forza delle norme vigenti o emanande, per l'esercizio dell'attività oggetto del presente contratto. Si dichiara che non costituirà motivo di recesso il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività dell'affittuario.

#### **ART. 14 AMMORTAMENTO DEI BENI MOBILI E IMMOBILI**

Ai fini e per gli effetti dell'art. 102 comma 8 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917, l'affittuario concede, in deroga, al concedente di continuare ad effettuare gli ammortamenti dei cespiti di proprietà, che vengono consegnati in affitto.

Specificamente e sul punto le parti espressamente si dichiarano reciprocamente che il canone di affitto di ramo d'azienda risulta comprensivo anche delle quote di ammortamento figurativamente determinate sui beni oggetto del trasferimento ed è stato determinato tenendo conto della deroga concessa nel presente articolo.

Inoltre le parti pattuiscono che in forza di quanto stabilito al presente articolo e nel presente contratto di affitto di ramo d'azienda l'affittuario è sollevato dall'obbligo di conservare l'efficienza dei beni aziendali, considerando già compreso l'onere economico connesso a tale adempimento nel canone di affitto stabilito.

#### **ART.15 ASSICURAZIONI**

L'affittuario si impegna a stipulare con primaria compagnia di assicurazione, entro trenta giorni dalla data di consegna dell'azienda concessa in affitto, e con effetto da tale data, assicurazione della responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi - ivi compreso il concedente - dall'affittuario, suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività, ivi compresi - a titolo esemplificativo e non limitativo - danni causati da incendio, esplosione, scoppio, da spargimento di acqua e da furto. L'assicurazione deve coprire tutta la durata del presente contratto, anche tramite rinnovi annuali, e deve inoltre prevedere: a. l'adeguamento annuale della garanzia; b. il pagamento direttamente al terzo danneggiato dell'indennità dovuta; c. la rinuncia da parte dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili; d. la comunicazione da parte dell'assicuratore al concedente di ogni modificazione, sospensione o interruzione della prestazione della garanzia da qualunque causa prodotta, compreso il mancato pagamento del premio di assicurazione. L'affittuario si impegna a consegnare al concedente una copia del contratto di assicurazione su indicato, così come di ogni sua rinnovazione o modificazione.

#### **ART.16 ADDETTI IMPIEGATI NELL'ATTIVITÀ**

Gli eventuali addetti, che saranno utilizzati dall'affittuario nell'esercizio dell'impresa, dovranno essere in regola con tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di previdenza e sicurezza del settore.

#### **ART.17 INQUINAMENTO E INFORTUNI SUL LAVORO**

L'affittuario si atterrà alle disposizioni comunali, regionali e statali in materia di inquinamento. In ogni caso l'affittuario manleva espressamente il concedente da ogni conseguenza dannosa che a questi potesse derivare per il mancato rispetto degli impegni sopra assunti da parte dell'affittuario.

#### **ART. 18 DEPOSITO CAUZIONALE DELL'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte, a titolo di deposito cauzionale, l'affittuario si impegna a versare la somma di Euro 12.000,00 (dodicimila), pari a 3 (tre) mensilità del canone.

Le parti si danno reciprocamente atto che la somma di € 9.000,00 è già stata versata in favore della concedente da parte dei soci dell'affittuaria, precedentemente alla sua costituzione e più precisamente:

- Quanto ad € 4.500,00: in data 19.11.2020, tramite assegno bancario tratto sulla \_\_\_\_\_ ed avente n. \_\_\_\_\_ ;
- Quanto ad € 4.500,00: in data 20.11.2020, tramite assegno bancario tratto sulla banca \_\_\_\_\_ ed avente n. \_\_\_\_\_

Mentre i residui euro 3.000,00 sono stati corrisposti con due bonifici da euro 1.500,00 ciascuno ordinati in data odierna.

#### **ART.19 AVVIAMENTO**

L'affittuario riconosce sin da ora di non avere diritto ad alcuna somma a titolo di avviamento alla cessazione del contratto.

#### **ART. 20 DIVIETO DI CESSIONE E SUBAFFITTO E DIVIETO DI MODIFICA DEL NOME IN INSEGNA**

Le parti convengono di vietare la cessione del contratto d'affitto stipulando; sono altresì vietati la cessione e il subaffitto anche parziale dell'azienda, fatta eccezione per il locale a via degli Spagnoli n.26 che potrà essere subaffittato ad associazione culturale da costituire da parte dei soci dell'affittuaria. Le parti espressamente pattuiscono che è espressamente vietato il cambiamento del nome in insegna e/o in ditta e/o in pubblicità che, pertanto, dovrà rimanere \_\_\_\_\_

#### **ART.21 SPESE**

Le parti convengono che tutte le spese relative al presente contratto saranno a carico dell'affittuario, fatta eccezione per le spese di risoluzione del precedente affitto di azienda.

#### **ART. 22 ONERI DI GESTIONE**

Tutti gli oneri di gestione - tra cui imposte, tasse, contributi, corrispettivi di concessione, spese inerenti e conseguenti al funzionamento dei locali, premi di assicurazione e quant'altro sia inerente all'esercizio dell'attività - saranno, dal momento della consegna dell'affitto del ramo di azienda, ad esclusivo carico dell'affittuario, il quale dovrà tenere indenne il concedente da ogni conseguenza che potesse derivare dalla gestione dell'azienda da parte dell'affittuario medesimo. L'affittuario si impegna a rifondere integralmente eventuali danni arrecati alle attrezzature ed arredi aziendali.

#### **ART.23 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, le parti convengono che sarà in facoltà del concedente di risolvere automaticamente il presente contratto a mezzo di invio della relativa comunicazione con raccomandata A.R. all'affittuario nei seguenti casi: 1) uso dell'azienda diverso da quello pattuito, ovvero uso improprio o eccedente rispetto all'autorizzazione amministrativa; 2) mancato o parziale o ritardato pagamento di due rate del canone; 3) violazione del divieto di cessione del presente contratto e di subaffitto del ramo d'azienda senza il consenso del concedente di cui all'articolo 20 del presente contratto, fatta eccezione per quanto ivi indicato; 4) il cambiamento del nome in insegna, in ditta o in pubblicità di cui all'articolo 20. La risoluzione opererà di diritto al ricevimento della



raccomandata di cui sopra, fatto salvo il risarcimento del danno.

#### **ART. 24 CLAUSOLA "SOLVE ET REPETE"**

L'Affittuario prende espressamente atto e riconosce che il pagamento del canone e degli oneri accessori costituisce un'obbligazione inscindibile e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della stessa parte affittuaria, per qualsivoglia ragione e qualunque ne sia il titolo, salvo ad essa il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.

#### **ART. 25 FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere agli accordi di cui alla presente scrittura, sarà competente il Foro di Roma.

#### **ART. 26 GARANZIE DEL CONCEDENTE**

Il Concedente assume su di sé ogni obbligazione di garanzia relativamente alla correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria, delle scritture contabili.

Le parti danno atto che l'azienda è esercitata nell'immobile sito in Roma alla via degli Spagnoli n. 27, in Vicolo della Vaccarella, n.14 e in via degli Spagnoli n.26, immobili dei quali il locatore è proprietario in forza di contratto di acquisto a rogito del Notaio Di Cave Gilberto di Roma in data 2 aprile 2008, rep.n. \_\_\_\_\_, trascritto a Roma 1 in data 4 aprile 2008 al n. \_\_\_\_\_ di formalità.

Il locatore non potrà compiere sui beni aziendali innovazioni o altri atti od opere che diminuiscano il godimento da parte dell'affittuario.

#### **ART. 27 NORME APPLICABILI**

Al presente contratto sono applicabili le norme di cui agli artt. 2557, e 2562 Codice civile.

#### **ART. 28**

L'affittuaria, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine alla prestazione energetica delle unità immobiliari comprese nel ramo d'azienda affittato. La Concedente, come sopra rappresentata, dichiara che non sono stati eseguiti interventi che modifichino la prestazione energetica dei predetti immobili.

#### **ART. 29 DICHIARAZIONI FISCALI**

Ai fini della tassazione del presente atto, la concedente, come sopra rappresentata, ai sensi dell'art. 35 co. 10 del D.L. 04/07/2006 n.223, come introdotto in sede di conversione con la Legge n.248 del 04/08/2006 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara che gli immobili ove viene esercitata l'azienda in oggetto sono strumentali, e quindi per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e dichiarano che il valore degli immobili sopra indicati ove viene esercitata l'azienda in oggetto non supera il 50% (cinquanta per cento) del valore dell'azienda concessa in affitto con il presente atto.

La concedente in persona di cui sopra, dichiara e chiede, pertanto, che il presente atto sia assoggettato ad IVA e ad imposta fissa di registro.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma 18 gennaio 2021

Roma, Piazzale di Porta Pia n.121  
diciotto gennaio duemilaventuno  
(18/1/2021)

Sottoscritto alle ore 16,15

Certifico io Dr. Paolo CERASI, di Luigi, Notaio in Roma  
iscritto al Collegio Notarile di Roma che i firmatari  
infraindicati - della cui identità personale, qualifica e  
poteri io Notaio sono certo - hanno sottoscritto in mia  
presenza l'atto che precede, da me Notaio letto a chi lo ha  
sottoscritto, da restare a richiesta dei firmatari presso  
di me depositato in calce ed al margine dei fogli intermedi:

- nato a

domiciliato

- nato a

nato a

e

domiciliati

- nata a

domiciliata,

F.to: dr. Paolo CERASI, Notaio.

\*\*\*\*\*

Io dr. Paolo CERASI, di Luigi, Notaio in Roma certifico che  
la presente copia è conforme all'originale firmato a norma  
di legge.

Consta di 10 pagine compresa la presente.

Roma li, 2 GENNAIO 2021

  
