



Notai in Cervia
Romeo & Montanari
Associati

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Con la presente privata scrittura, da conservare negli atti del Notaio che ne autenticherà le firme con autorizzazione a rilasciarne copia a chiunque ne avanzi richiesta, tra:

PARTE CONCEDENTE

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 5 novembre 19[REDACTED], domiciliata per la carica presso la sede della società sotto indicata, che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore unico, in legale rappresentanza, della società "PRO INFANZIA S.R.L." con sede in Comune di Cervia (RA), località Pinarella, Viale Italia n. 126, capitale sociale Euro 36.400,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 80007380399, partita I.V.A. 00543390397, numero R.E.A. RA-43215, a quanto segue autorizzata a norma del vigente Statuto,

da una parte, e dall'altra

PARTE AFFITUARIA

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], residente a [REDACTED]
Pinarella [REDACTED], titolare dell'omonima impresa individuale
corrente in [REDACTED]
codice fiscale e numero di iscrizione
al Registro delle Imprese di Ravenna [REDACTED]
numero R.E.A. [REDACTED] titolare di partita IVA [REDACTED]

PREMESSO

- che la società "PRO INFANZIA S.R.L." è unica titolare e proprietaria del ramo di azienda denominato "RISTORANTE MARE VITA" corrente in Comune di Cervia (RA), località Pinarella, Piazzale Val di Fiemme n. 22, per il cui esercizio dichiara di essere in possesso di tutte le necessarie licenze ed autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- che il ramo di azienda comprende arredi e attrezzature risultanti dall'inventario redatto congiuntamente delle parti con separato atto in loro possesso, nonché l'utilizzo e la disponibilità del locale sito in Comune di Cervia, località Pinarella, Piazzale Val di Fiemme n. 22 - di proprietà della società [REDACTED] con sede in Cesenatico - distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59 con la particella 978, subalterno 13, piano S1-T, Categoria D/8, R.C. Euro 3.749,48, in forza del contratto di locazione immobiliare registrato a Cesena il 25 gennaio 2012 al n. 645, i cui canoni di locazione continueranno ad essere corrisposti direttamente dalla società "PRO INFANZIA S.R.L.;"
- che è intenzione della società "PRO INFANZIA S.R.L." concedere in affitto tale ramo di azienda al signor [REDACTED]
[REDACTED] che intende condurlo;

tutto ciò premesso da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

La società "PRO INFANZIA S.R.L.", come rappresentata, con le più ampie garanzie di legge,

concede in affitto

al signor [REDACTED] che nella suddetta veste accetta, il ramo di azienda denominato "RISTORANTE MARE VITA" corrente in Comune di Cervia (RA), località Pinarella, Piazzale Val di Fiemme n. 22, meglio descritto in premessa e ben noto alle parti, ai seguenti patti e condizioni:

1) L'affitto decorrerà dall'1 aprile 2022 per scadere il 31 dicembre 2025 (duemilaventicinque); alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di ulteriori disdette.

Trascorsi i primi 9 (nove) mesi di affitto e quindi solo a decorrere dal 1° gennaio 2023, è riconosciuta a ciascuna delle parti la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto mediante disdetta da inviare con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno la quale produrrà i suoi effetti il 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel quale risulterà pervenuta la disdetta; pertanto, in via esemplificativa, la disdetta pervenuta nell'anno 2023 determinerà lo scioglimento dell'affitto il 1° gennaio 2024, la disdetta pervenuta nell'anno 2024 determinerà lo scioglimento dell'affitto il 1° gennaio 2025, e così di seguito.

2) Per la prima annualità (dall'1 aprile 2022 al 31 dicembre 2022) il canone di affitto viene convenuto dalle parti in Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero), oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge, da pagarsi in n. 9 (nove) rate anticipate dell'importo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge ciascuna, da pagarsi entro e non oltre il primo di ogni mese di riferimento.

Per la seconda annualità (dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023) il canone di affitto viene convenuto dalle parti in Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento virgola zero zero), oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge, da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate dell'importo di Euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero) oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge ciascuna, da pagarsi entro e non oltre il primo di ogni mese di riferimento.

Per la terza annualità (dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024) il canone di affitto viene convenuto dalle parti in Euro 16.800,00 (sedicimilaottocento virgola zero zero), oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge, da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate dell'importo di Euro 1.400,00 (millequattrocento virgola zero zero) oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge ciascuna, da pagarsi entro e non oltre il primo di ogni mese di riferimento.

Per la quarta annualità (dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2025) il canone di affitto viene convenuto dalle parti in

Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero), oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge, da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate dell'importo di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge ciascuna, da pagarsi entro e non oltre il primo di ogni mese di riferimento.

Il mancato pagamento totale o parziale del canone convenuto, decorsi 15 (quindici) giorni dalla scadenza fissata, rende inadempiente la parte affittuaria con diritto della parte concedente di chiedere l'immediata risoluzione del contratto oltre al risarcimento dei danni.

3) E' fatto espresso divieto alla parte affittuaria di sublocare o dare in comodato in tutto o in parte il ramo di azienda affittato, anche gratuitamente, o di cedere ad altri il contratto, né potrà la parte affittuaria dare all'immobile, sede dell'azienda, destinazione diversa da quella ad uso ristorante.

4) Il ramo di azienda viene consegnato funzionante e completo di attrezzature ed arredamento, come da inventario redatto a parte, e la parte affittuaria si obbliga a gestire direttamente il tutto con la diligenza del buon padre di famiglia secondo la sua specifica destinazione nel rispetto delle leggi e dei regolamenti delle autorità, ed a restituirla alla parte concedente nelle stesse condizioni in cui è stata consegnata, salvo il minimo deperimento dovuto all'uso.

5) Il presente contratto comprende l'uso e la disponibilità del fabbricato ove è sito il ramo di azienda, nonchè di tutti gli arredi, mobili e macchinari, facenti parti del ramo di azienda stesso.

6) La parte concedente non potrà inserirsi nella gestione, ma si riserva il diritto, anche con l'accesso in luogo di suoi incaricati, di verificare che la parte affittuaria osservi gli obblighi assunti. La parte concedente si riserva il diritto di mostrare a terzi, previo appuntamento con la parte affittuaria, i locali adibiti a ristorante per qualsiasi motivo.

7) E' fatto assoluto divieto di modificare lo stato delle cose, mobili e immobili affidate alla parte affittuaria; ogni miglioria ed addizione dovrà essere concordata preventivamente per atto scritto con la parte concedente e potrà essere effettuata dalla parte affittuaria a sue spese senza diritto di rimborso.

8) Le riparazioni di straordinaria manutenzione sono a carico della parte concedente, che dovrà eseguirle, a propria cura e spese, nel minor tempo possibile ed arrecando il minor pregiudizio possibile all'esercizio dell'azienda.

9) A carico della parte affittuaria sono le riparazioni di ordinaria manutenzione dell'immobile, dei mobili, degli attrezzi e degli impianti relativi alla gestione, ivi

compresi, a titolo esemplificativo, la manutenzione di vetri e cristalli, degli impianti sanitari, gas, luce e acqua, dei pozzi neri, dell'area antistante i locali affittati impegnandosi ad un utilizzo corretto ed appropriato degli stessi.

La parte affittuaria si obbliga sin da ora a pagare le quote condominiali di spettanza e relative alla gestione.

La parte affittuaria accetta l'immobile, le pertinenze e le attrezzature, la cui funzionalità è stata verificata in contraddittorio tra le parti al momento della consegna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza riserve e/o eccezioni e dichiara altresì che il tutto è stato visionato e giudicato conforme e pienamente rispondente a quanto pattuito.

10) A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni sorgenti dal presente contratto, la parte affittuaria si obbliga a versare alla parte concedente un deposito cauzionale, infruttifero di interessi, dell'importo di Euro 3.800,00 (tremilaottocento virgola zero zero).

11) Tutte le spese ed oneri relativi alla gestione sono a carico della parte affittuaria, la quale assume l'impegno di stipulare a proprie spese una polizza assicurativa per il rischio locativo che preveda una massimale dell'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) per il caso di incendio del fabbricato, un massimale dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per il caso di incendio di tutti gli altri beni facenti parte dell'azienda, nonché un massimale di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) per la responsabilità civile, comprensiva anche della rottura dei cristalli e delle attrezzature, polizza che preveda come beneficiaria esclusiva la parte concedente.

12) La parte affittuaria, col consenso della parte concedente, provvederà a sue spese e cure ad intestare a suo nome i contratti relativi alla fornitura di gas, luce, forza motrice, acqua, utenza telefonica ed igiene ambientale e quanti altri qui non elencati, necessari per il funzionamento dell'azienda, oltre ai titoli richiesti dalla pubblica Autorità per la gestione dell'azienda.

13) Restano a carico della parte concedente tutte le tasse e imposte dirette ed indirette inerenti e conseguenti all'affitto d'azienda nel suo complesso.

14) Si dà atto che l'azienda di ristorazione è già completamente avviata e che nessun indennizzo potrà pretendere la parte affittuaria, alla scadenza del presente contratto, per migliorie, incremento della produttività e come indennità di avviamento e maggior avviamento.

15) Tutti i crediti ed i debiti esistenti per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto sono a favore ed a carico della parte concedente, così come i

debiti ed i crediti sorti nel corso dell'esercizio dell'affitto sono a carico ed a favore della parte affittuaria.

16) La parte concedente consegna in data odierna il ramo di azienda in oggetto alla parte affittuaria.

17) Le parti convengono di derogare a quanto disposto dall'art. 2561 Cod. Civ., in merito all'obbligo di conservazione dell'efficienza degli impianti e delle dotazioni. L'ammortamento pertanto dei beni aziendali di proprietà della parte concedente continuerà ad essere operato dalla stessa.

18) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula notarile sono a carico della parte affittuaria.

19) Le parti si danno reciprocamente atto di optare per l'imposizione del canone di affitto ad I.V.A. Tale opzione è manifestata ai sensi dell'art. 35, commi 8 e 10-quater, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248. Quindi il presente contratto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto di cui al D.P.R. 633/72, non essendo la parte concedente proprietaria dei locali ove viene svolta l'attività oggetto dell'azienda concessa in affitto e pertanto lo stesso sconterà l'imposta di registro in misura fissa.

20) Per ogni evenienza viene eletto il Foro di Ravenna.

21) Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura, le parti si riportano alle norme del Cod. Civ. ed alle consuetudini in materia.

22) Le parti si dichiarano edotte delle disposizioni previste dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni (da ultimo il D.L. 4 giugno 2013, n. 63 convertito, con modificazioni, nella Legge 3 agosto 2013, n. 90), e dichiarano altresì che il presente atto, portante affitto di azienda esercitata in immobile non facente parte del patrimonio aziendale, come sopra precisato, è escluso dall'applicazione delle disposizioni relative alla citata disciplina sulla certificazione energetica degli edifici.

23) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

24) Qualsiasi modifica dovrà essere approvata solo mediante atto scritto e la violazione di anche una sola di esse darà diritto alla parte concedente di chiedere la riscluzione del contratto.

25) Le parti danno atto di avere letto il presente atto prima della sottoscrizione e di approvarne l'intero contenuto.

Le parti, ciascuna per quanto di competenza e sotto la propria personale responsabilità, consapevoli degli obblighi e delle sanzioni previsti dal decreto legislativo 16 novembre 2007 n. 231 come modificato dal decreto legislativo

25 maggio 2017 n. 90, in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della conclusione del presente contratto sono utilizzati dal Notaio autenticante ai fini degli adempimenti previsti dal citato decreto;
- che le informazioni e dati forniti sono a tutt'oggi aggiornati;
- che i titolari effettivi dei rapporti giuridici originati dalla presente operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto e a quanto risulta dai pubblici registri;
- di non essere persone politicamente esposte.

Letto e approvato

Cervia, li 29 marzo 2022

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

Repertorio n. 14748

Raccolta n. 9854

**AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA**

Io sottoscritto Dr. RICCARDO MONTANARI, Notaio con sede in Cervia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Ravenna,

CERTIFICICO

che, dopo averne dato lettura alle parti, sono state apposte, alla mia presenza, le firme contenute nella scrittura che precede dai sotto indicati signori della cui identità personale io Notaio sono certo:

- [REDACTED] A, nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] Via Giovanni Battista Lulli n. 13, e
- [REDACTED], nato a Ungures (Romania) il 17 [REDACTED] settembre 1974, residente a Cervia (RA), Via Pinarella n. 2/F.

In Cervia, Piazza Andrea Costa n. 5.

L'anno duemilaventidue il giorno ventinove del mese di marzo. Sottoscritto alle ore diciotto.

F.to RICCARDO MONTANARI Notaio