



Avv.

NOTAIO

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA
22 marzo 2018**

Tra:

, con sede in _____ via _____, capitale sociale euro 110.000,00, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di _____ e codice fiscale _____, iscritta presso il R.E.A al n. _____ rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante signor _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica _____ presso la sede sociale in _____, autorizzato al presente atto in forza dei poteri che gli derivano dal vigente statuto sociale, d'ora in poi **"locatore"**;

e _____, con sede in _____, frazione _____, capitale sociale euro 50.000,00, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di _____ e codice fiscale _____, iscritta presso il R.E.A al n. _____, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante signor _____, nato a _____, domiciliato per la carica _____ presso la sede sociale in _____ frazione _____, autorizzato al presente atto in forza dei poteri che gli derivano dal vigente statuto sociale, d'ora in poi **"conduttore"**;

PREMESSO

- che il "locatore" è titolare dell'azienda corrente in _____, avente ad oggetto l'attività di commercio all'ingrosso di metalli ferrosi e non ed in particolare rottami metallici non ferrosi, nonché la manipolazione e lavorazione dei prodotti sopra indicati, giusta autorizzazione ai sensi dell'art. 210 del D.Legs.vo 152/06 rilasciata dalla Direzione Centrale Risorse Ambientali Rifiuti e Bonifiche Prot. n. _____ dell' 8 luglio 2009, fascicolo _____ - disposizione n. 256/2009 del 9 luglio 2009 - raccolta generale n. _____ del 9.7.2009;
- che tale azienda dispone di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività;
- che il "locatore" è proprietario dell' arredamento e delle attrezzature inerenti la sopra citata azienda, individuati nell'elenco che si allega sotto la lettera "A", nonché dell'autocarro telaio ZCFA1TM1 _____;
- che il "locatore" ne ha la piena ed esclusiva disponibilità;
- che il "conduttore" è intenzionato a stipulare un contratto di affitto relativo all'azienda in oggetto alle condizioni e con le modalità appresso specificate; ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

convengono e stipulano quanto segue

1) Il "locatore" concede al "conduttore", che accetta, l'affitto dell'azienda corrente in

avente ad oggetto l'attività di commercio all'ingrosso di metalli ferrosi e non ed in particolare rottami metallici non ferrosi, nonché la manipolazione e lavorazione dei prodotti sopra indicati.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, funzionante, e alle condizioni di cui al presente atto.

Il conduttore è tenuto alla pulizia e alla normale manutenzione dell'attrezzatura e dello spazio di cui è responsabile.

2) Il "conduttore" assume formale impegno di usare gli enti affittati con la diligenza del buon padre di famiglia e di restituire l'azienda, al termine

REGISTRATO
Agenzia delle
Entrate
Ufficio di

Il

al n.

serie

Esatti € 445,00



dell'affitto, con le attrezzature e gli arredi, in perfetto stato, come dichiara di averli ricevuti, salvo il normale consumo d'uso; si impegna inoltre a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata.

La manutenzione ordinaria dell'immobile in cui si trova l'azienda e la manutenzione ordinaria e le riparazioni delle attrezzature, degli arredi e degli impianti, necessarie per mantenerli in normale efficienza, sono a carico del "conduttore" per tutta la durata dell'affitto.

Il "conduttore" si impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione.

3) Il presente contratto avrà la durata di **5 (cinque) anni a decorrere dalla data 1° giugno 2018**, salvo i casi di anticipata risoluzione previsti nel prosieguo del presente contratto. Il contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno, qualora non venga comunicata disdetta da una delle due parti, a mezzo posta elettronica certificata almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

4) Il canone di locazione viene dalle parti convenuto ed accettato nella somma di **Euro 5.700,00 (cinquemilasettecento virgola zero zero)** mensili, oltre i.v.a. e dovrà essere pagato dal "conduttore" entro il giorno **15 (quindici)** di ciascun mese al domicilio del "locatore", dietro presentazione di fattura da parte di quest'ultimo.

5) Il "conduttore" sarà costituito custode dell'azienda affittata con esonero del "locatore" da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti, comportamenti od omissioni del "conduttore".

Alla scadenza del contratto, o in caso di anticipata risoluzione, il "conduttore" dovrà provvedere a pagare ogni passività aziendale contratta nel periodo di affittanza, compresi i costi della merce, imposte, corrispettivi di utenze e somministrazioni.

E' fatto esplicito divieto al "conduttore" di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati senza il consenso scritto del "locatore".

Nell'eventualità che tali mutamenti siano autorizzati, il "locatore" avrà diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del conduttore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso. La messa in pristino potrà essere chiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto.

6) L'esercizio non potrà essere subaffittato, nè il presente contratto potrà essere ceduto a terzi senza il consenso scritto del "locatore".

7) Al termine dell'affitto, il "conduttore" non potrà pretendere nessun indennizzo per l'eventuale miglioramento dell'avviamento o dell'arredamento e delle attrezzature.

Il conduttore è autorizzato ad utilizzare l'insegna che contraddistingue l'azienda in oggetto.

In deroga all'art 1621 c.c. le parti convengono che siano a carico del conduttore tutte le spese di riparazione, sia quelle ordinarie che quelle di natura straordinaria, nonché ogni altra spesa inerente l'esercizio dell'attività, quali pubblicità, insegne, tasse e raccolta dei rifiuti.

8) Il locatore garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata. In particolare, si impegna a sollevare il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Il "locatore" dichiara e garantisce:

- che l'azienda in oggetto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà;
- di avere pagato integralmente tutte le fatture relative alle attrezzature dell'esercizio;



- che l'azienda è libera da qualsiasi onere civile e commerciale, gravame, privilegio, contratti vincolativi di qualsiasi natura con fornitori, ed inoltre si impegna a rispondere in proprio per ogni sopravvenienza passiva di qualsiasi natura, sia essa commerciale, che fiscale o assicurativa;
- di non essere in stato di insolvenza e di non avere in corso alcuna istanza di fallimento, nè di avere protesti a proprio carico;
- di non avere in corso alcun pignoramento sulle attrezzature da parte di creditori, nè alcuna ingiunzione di pagamento di qualsiasi natura;
- che i locali nei quali è esercitata l'attività in oggetto sono muniti di impianto elettrico a norma U.E., e sono in regola con la normativa in materia di sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Legislativo numero 626/94, sue proroghe e modificazioni.

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione il locatore potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, anche a mezzo di propri legali rappresentanti o di tecnici incaricati.

Il conduttore, durante tutto il periodo di vigenza ed efficacia del contratto di affitto e, comunque, per tutto il periodo in cui rimarrà nella detenzione dell'azienda in oggetto dovrà essere in regola con tutta la normativa nazionale, regionale e locale in materia di lavoro, sicurezza, sanità, con riferimento ai locali ed al personale assunto, manlevando da ogni responsabilità al riguardo il locatore.

9) Il "locatore" si obbliga per la durata dell'affitto dell'azienda in oggetto a non aprire nella provincia di Milano nel Comune dove si trova l'azienda stessa, altra azienda avente oggetto identico o analogo a quello dell'azienda col presente atto affittata, neppure a mezzo di interposta persona, e ad astenersi da ogni attività che sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

Il "locatore" si presterà a tutte le operazioni necessarie inerenti il subingresso delle autorizzazioni relative all'azienda locata, obbligandosi fin da ora a sottoscrivere tutti i documenti necessari al perfezionamento delle volture a favore del "conduttore", rispondendo inoltre gratuitamente a tutte quelle eventuali chiamate di presenza o di assistenza che si rendessero necessarie da parte delle autorità tutorie o amministrative.

10) Il conduttore dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti per ottenere la voltura a proprio favore delle autorizzazione e quant'altro necessario all'esercizio dell'azienda in oggetto.

11) Spetta al conduttore per tutta la durata del contratto, **il diritto di prelazione** in caso di cessione dell'azienda affittata a terzi. Allo stesso dovrà essere indirizzata idonea comunicazione scritta a mezzo osta elettronica certificata nella quale dovranno essergli comunicati gli elementi maggiormente significativi della ipotesi di alienazione incluso il prezzo e il nominativo dell'acquirente. Il conduttore avrà novanta giorni di tempo dalla ricezione della comunicazione di cui sopra per manifestare con gli stessi mezzi il suo eventuale intendimento di subentro nella cessione proposta. Resta inteso che in caso di mancata manifestazione di volontà entro tale termine, il diritto di prelazione si intenderà non esercitato.

Le parti precisano che nella determinazione del corrispettivo della locazione testè concesso si è tenuto conto del diritto di prelazione.

12) Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle leggi e agli usi della piazzai di Milano.

13) Le spese del presente atto sono a carico del "Conduttore".

Il presente atto è soggetto ad i.v.a..

In originale firmato:



Repertorio N.

Raccolta N.

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto avv. _____, notaio in _____, iscritto al
Collegio Notarile di _____,

CERTIFICO

che sono state apposte in mia presenza le firme che precedono, quelle a
margine dell'altro foglio e sull'allegato di:

_____, nato a _____,
domiciliato per la carica presso la sede sociale in _____,

nella sua qualità di
amministratore unico e legale rappresentante della società _____

con sede in _____

_____, capitale sociale euro 110.000,00, numero di iscrizione
presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di _____ -

_____, e codice fiscale _____, autorizzato al
presente atto in forza dei poteri che gli derivano dal vigente statuto sociale,

_____, nato a _____, domiciliato
per la carica presso la sede sociale in _____, frazione

_____, nella sua qualità di
amministratore unico e legale rappresentante della società _____

_____, con sede in _____

_____, frazione

_____, capitale sociale euro 50.000,00, numero
di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di _____

_____, e codice fiscale _____, autorizzato
al presente atto in forza dei poteri che gli derivano dal vigente statuto

sociale,

delle cui identità personali io notaio sono certo.

Della scrittura privata che precede ho dato lettura alle parti.

In _____ e nel mio studio in via _____ n. _____, ventidue marzo
duemiladiciotto alle ore 16.15

notaio sigillo



ATTREZZATURE

PESA PONTE BILANCIATA 40TON		S/N T141800011
PESETTA DINI ARCEO 3TON		S/N 85751
TRANCIA NEW SERVICE		MATR. 5002411
MOTOSPAZZATRICE TEKNOVA	TK1000E	
COMPRESSORE A VITE MICROS FINI		S/N 1659260001
ESSICCATORE RD ARTIC FINI		S/N 090003462
SPELAČAVI GRIMO	MAXI 100	MATR. 0597207
AFFILA LAME MVM SRL	BM 850	ID 2525.5
OFFICINA CON ATTREZZATURA VARIA PER MANUTENZIONI		
PREMACINATORE BANO MAC 630 RINE. KW30		551*06
MULINO GUIDETTI SYNCRO 525C		5251980002
POLVERIZZATORE GUIDETTI 625/2		625/21990004
NASTRO TRASPORTATORE GUIDETTI CON DEFERRIZZATORE		S/N N000031
NASTRO TRASPORTATORE USATO (PER PLASTICA)		
ELETTROCALAMITA PER ATLAS ZANETTI MAGNETI ESM75		S/N 12157
TRESPALLE ORMIC	MOD LIV20	MATR. 9480
PRESSA LOLLINI	AM3	MATR. 73103/09
CASSONE SCARRABILE ADR PER GOMMA		
50 CASSONETTI IN FERRO		
RAGNO ATLAS 200MH	MOD 6130955	S/N 11J635
MULETTO TOYOTA 45SAS	MOD 02-7FD40	TELAIO 7FDA50017616
SPAZZOLA PER MULETTO		
CAMION SCARRABILE EURO CARGO 180E30	TARGA	EA211PJ
LUDLUM MEASUREMENTS INC		S/N 144751

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA DIGITALE

RISPETTO AD ORIGINALE ANALOGICO

(Artt. 22, comma primo, D. Lgs. 82/2005 e 68 ter Legge 89/1913)

Certifico io sottoscritto avv. _____, notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____, mediante l'apposizione dell'infradetta firma digitale, che la presente copia, contenuta su supporto informatico in formato non modificabile, firmato da me Notaio (mediante il software "E Sign") con la mia Firma Digitale (di cui al Certificato n. 2 a 6, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato, con vigenza fino al giorno 31/07/2020), secondo quanto disposto oggi dall'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 (c.d. Codice dell'Amministrazione Digitale) nel testo vigente, è conforme all'originale documento analogico da me autenticato e firmato a norma di legge, di cui al mio atto in data _____, repertorio n. _____.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge (e con l'equipollenza all'originale cartaceo di cui al vigente art. 22 del citato D. Lgs. 82/2005).

Dal mio studio, 23 marzo 2019

File firmato digitalmente dal Notaio _____

