

## CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Tra:

- Società "ZUGARO GUIDO E C. - S.R.L.", con sede in L'Aquila alla Frazione Paganica in Via Pescomaggiore, snc, capitale sociale Euro 90.000,00 int. vers., partita IVA, codice fiscale e n. 00083930669, corrispondente al numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila, numero REA AQ - 47096, rappresentata dall'amministratore Unico e Legale Rappresentante:

**ZUGARO Berardino**, nato a L'Aquila il 30 giugno 1970, domiciliato per la carica ove sopra,

autorizzato dalle norme statutarie;

che d'ora innanzi per brevità sarà denominato "LOCATORE", da una parte,

e la Società "AQUILAPREM S.r.l.", con sede in L'Aquila in Via Carlo Forti, Nucleo Industriale Bazzano-Monticchio, capitale sociale Euro 310.000,00 di cui versati Euro 85.000,00, codice fiscale n. 01646140663, corrispondente al numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila, numero REA 109617,

rappresentata dall'amministratore Unico e Legale rappresentante Signor Zugaro Augusto, nato a L'Aquila il 21 maggio 1964, domiciliato per la carica ove sopra, autorizzato dalle norme statutarie,

che d'ora innanzi per brevità sarà denominato AFFITTUARIO, dall'altra parte,

PREMESSO

- che il presente contratto di affitto di ramo di azienda è stato autorizzato dall'A.R.A.P. - ABRUZZO con Determina n. 204 del 16 maggio 2019;
- che il presente contratto é stato stabilito in tutte le sue clausole con la reciproca collaborazione;

SI CONVIENE

quanto segue:

**Art. 1. OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il locatore affitta all'affittuario un ramo della propria azienda, costituita da impianto di calcestruzzo completo, aree di sedime dell'impianto, aree di stoccaggio ed viabilità di accesso.

**Art. 2. STATO PATRIMONIALE DELL'AZIENDA AFFITTATA**

Il locatore dichiara che del ramo di azienda fanno parte: impianto, aree di sedime dello stesso, aree di stoccaggio e aree della viabilità meglio identificate con le seguenti particelle catastali: foglio 39 del comune dell'Aquila, particelle nn. 1333, 1347, 876, 873, 858, 855, 1331, 1340, 1345, 1337, 1334, 1361, 1354, 1357, 1353, 1359, 1351, 1349, 1336, 1344, 1360, 1342, 1343 e 1206, come da planimetria sottoscritta ed allegata.

Inoltre, sempre nella determinazione di una ottimale collaborazione tra le parti, si stabilisce che il conduttore potrà utilizzare anche i seguenti beni utilizzati promiscuamente

con altri rami di azienda:

come dal prospetto che segue:

- Attivi immobilizzati oggetto di riutilizzo da parte della Zugaro Guido & C. srl, ricompresi nello stato patrimoniale dei rami d'azienda concessi in fitto (rif. Art. 2 e 3 contratto).

Sarà inoltre consentito di utilizzare parte dell'area nella disponibilità del ramo di azienda attualmente locata per deposito di materiali riguardanti il ciclo delle macerie relativi ad altri rami di azienda gestiti dal conduttore. Non sono compresi nella presente locazione tutti i debiti preesistenti alla stessa come non sono compresi i crediti preesistenti alla locazione relativi al rami di azienda locato.

#### **Art. 3. INVENTARIO INIZIALE**

Il complesso dei beni ceduti in affitto risulta dall'inventario iniziale redatto per quantità e valori dal locatore ed accettato dall'affittuario.

L'inventario iniziale costituisce parte integrante del contratto e sarà sottoscritto e conservato dalle parti.

#### **Art. 4. OBBLIGHI DI GESTIONE DELL'AFFITTUARIO**

L'affittuario ha l'obbligo di gestire l'azienda senza modificare la destinazione. Egli deve essere vigile nel conservare l'organizzazione, il valore e l'efficienza delle immobilizzazioni tecniche ed assicurare all'azienda una dotazione normale delle scorte di magazzino. Assume l'obbligo di informare

immediatamente il concedente circa la necessità delle manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni locati avendo il concedente pattuito a suo carico e con proprio personale la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il locatore ha diritto di controllare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia, tutte le volte che lo riterrà opportuno, previo preavviso di almeno 48 ore.

L'affittuario subentra in tutte le autorizzazioni ottenute dal locatore ed in tutti i contratti stipulati dallo stesso per l'esercizio dell'azienda ed è autorizzato a sottoscrivere altri necessari ed indispensabili alla conduzione del ramo di azienda.

L'affittuario si obbliga ad assicurare i beni dell'azienda contro i rischi di incendio, furto, perimento fortuito, responsabilità civile e rischi specifici inerenti l'attività aziendale, comunicando al locatore gli estremi delle polizze sottoscritte prima di entrare nella detenzione dell'azienda.

#### **Art. 5 GARANZIE DEL LOCATORE**

Il locatore si assume le seguenti obbligazioni di garanzia:

- a) piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni aziendali oggetto del contratto e loro immunità da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti;
- b) correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria, delle scritture contabili.

Le parti danno atto che l'azienda è ubicata nel compendio immobiliare di proprietà del locatore, sito in L'Aquila presso il Nucleo Industriale Bazzano-Monticchio, compendio del quale il locatore ha il godimento.

#### **Art. 6. INVENTARIO FINALE**

Al termine dell'affitto l'affittuario redigerà in contraddittorio con il locatore 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.

#### **Art. 7. DURATA E CORRISPETTIVO**

L'affitto d'azienda avrà la durata di cinque anni con decorrenza dal **01 maggio 2019** e, in mancanza di disdetta inviata da una delle parti mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza, la durata sarà prorogata di anno in anno.

L'affittuario si obbliga a corrispondere al locatore un canone annuo di locazione pari ad **Euro 36.000,00 (trentaseimila\00)** da corrispondersi in quattro rate trimestrali posticipate, entro il fine mese di ogni trimestre, oltre I.V.A. come per legge.

In caso di ritardo nel pagamento, superiore a quindici giorni, è dovuto al locatore un interesse di mora pari al tasso

legale maggiorato di due punti percentuali.

Il canone soggetto a rivalutazione annua sulla base delle variazioni registrate dall'indice ISTAT, con decorrenza automatica e senza necessità di richiesta.

#### **Art. 8. SPESE A CARICO DELL'AFFITTUARIO**

Il concedente dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni affittati senza diritto ad alcun corrispettivo al termine del contratto. Per quanto esposto le parti concordemente determinano di derogare convenzionalmente alle norme di cui all'art. 2561 c.c. concernenti l'obbligo di conservazione della efficienza beni ammortizzabili e quindi il concedente assumendo i cennati costi rimane unico beneficiario alla deducibilità delle quote di ammortamento dei beni ammortizzabili ex art 102 comma 8, ultimo periodo, T.U. 917/86.

#### **Art. 9 . DIVIETO DI SUBAFFITTO**

L'affittuario non potrà subaffittare ne' cedere il contratto di affitto a terzi, se non con il consenso scritto del locatore.

#### **Art. 10. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'affittuario ha diritto di risolvere il contratto qualora i beni presi in affitto, successivamente alla stipula del contratto, siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti erariali o di lavoro riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla stipula anzidetta, salvo che il locatore,

tempestivamente avvertito, non saldi ogni debito entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione. A tal fine l'affittuario ha obbligo di informare il locatore di probabili passività erariali o di lavoro relative al periodo precedente il contratto non appena esse si manifestino,

Il locatore ha diritto di risolvere il contratto qualora l'affittuario non destini al servizio dell'azienda i mezzi necessari per la sua normale gestione, non osservi le regole della buona tecnica con nocumento per le immobilizzazioni, muti la destinazione economica dell'azienda e/o ritardi il pagamento di quanto pattuito di 15 giorni decorrenti dalla data di ciascuna scadenza.

Su richiesta del locatore il contratto si risolverà altresì nel caso in cui il locatore alieni l'azienda a terzi. Il locatore dovrà provvedere a comunicare l'alienazione all'affittuario tramite lettera raccomandata con A.R.; l'affittuario avrà diritto a rimanere nella detenzione dei beni per un anno dalla data di ricezione della comunicazione.

La violazione delle clausole di cui agli artt. 4.5.8.9.10 del presente contratto costituisce causa di risoluzione ex art. 1456 cod. civ.

#### **Art. 11. RICONSEGNA DOCUMENTAZIONE**

Al termine del contratto a sensi di legge, l'affittuario dovrà riconsegnare tutte le licenze e le autorizzazioni commerciali impegnandosi a prestare tutti i consensi e le atti-

vità necessarie per la reintestazione delle licenze e delle autorizzazioni in capo al locatore o al soggetto da questi designato.

#### **Art. 12. IMPOSTA DI REGISTRO ED IVA.**

L'affittuario dichiara di optare per l'assoggettamento ad iva del canone di locazione di cui al presente contratto e quindi la registrazione del presente contratto sarà soggetta ad imposta di registro in misura fissa. Per l'appunto si precisa che il valore dell'immobile relativo alla presente locazione di ramo di azienda non è prevalente rispetto agli altri cespiti locati.

#### **Art. 13. DEPOSITO CAUZIONALE**

L'affittuario e concedente determina concordemente di non costituire deposito cauzionale.

#### **Art. 14. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE**

Insorgendo vertenze o dissidi fra le parti contraenti anche in ordine all'interpretazione del presente contratto, il locatore interesserà le locali Associazioni della Proprietà Edilizia, aderenti alla Confedilizia, ed il conduttore il sindacato inquilini di suo gradimento per tentare un amichevole componimento prima di esperire le azioni di cui all'art. 18 del presente contratto.

#### **Art. 15. NORME APPLICABILI**

Al presente contratto sono applicabili le norme di cui agli artt. 2557, 2558 e 2562 c.c..

**Art. 16. CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Qualunque controversia fosse per insorgere fra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto (e del quale la presente clausola costituisce parte integrante) e alle successive sue integrazioni e modificazioni, dovrà essere decisa dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti.

**Art. 17. SPESE**

Tutte le spese relative alla redazione del presente contratto e quelle successive che eventualmente dovessero essere sostenute saranno a carico dell'affittuario.

L'Aquila, 20 maggio 2019

**IL LOCATORE**

**L'AFFITTUARIO**

**Firmato - ZUGARO Berardino**

**Firmato - ZUGARO Augusto**

=====

**Repertorio n.131.508**

**Raccolta n.32.004**

Io sottoscritto Vincenzo Galeota Notaio in L'Aquila, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di L'Aquila, Sulmona ed Avezzano,

**C E R T I F I C O**

vere ed autentiche le firme apposta in mia presenza, in calce al presente atto ed a margine dei fogli intermedi, alle ore 18,00 (diciotto) sul contratto di affitto di ramo di azienda, di cui io Notaio ho dato lettura ai medesimi, dai Signori

**ZUGARO Berardino**, nato a L'Aquila il 30 giugno 1970, domiciliato per la carica ove appresso, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **Società "ZUGARO GUIDO E C. - S.R.L."**, con sede in L'Aquila alla Frazione Paganica in Via Pescomaggiore, snc, capitale sociale Euro 90.000,00 int. vers., partita IVA, codice fiscale e n. 00083930669, corrispondente al numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila, numero REA AQ - 47096, autorizzato dalle norme statutarie;

- **ZUGARO Augusto**, nato a L'Aquila il 21 maggio 1964, domiciliato per la carica ove appresso, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società **"AQUILA-PREM S.r.l."**, con sede in L'Aquila in Via Carlo Forti, Nucleo Industriale Bazzano-Monticchio, capitale sociale Euro 310.000,00 di cui versati Euro 85.000,00, codice fiscale n. 01646140663, corrispondente al numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila, numero REA 109617, autorizzato dalle norme statutarie, delle cui identità personali io Notaio sono certo.

L'Aquila, 20 maggio 2019

Firmato - **VINCENZO GALEOTA NOTAIO**



*Handwritten signature: Giuseppe Ricci*

*Handwritten signature: Mario Ricci*

N=7900

E=1300

I Particella: 1357

