



**FRANCESCO CIRIANNI**  
 NOTAIO  
 Via Ser Petraccolo n. 7  
 AREZZO  
 Telefono 0575.20304-20305  
 Fax 0575.28073  
 e-mail: fcirianni@notariato.it

**CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA  
 CON OFFERTA IRREVOCABILE PER L'ACQUISTO**

L'anno duemilaquindici, il giorno sedici del mese di ottobre  
 = 16 OTTOBRE 2015 =

in Arezzo, alla via Ser Petraccolo n. 7;

**TRA:**

- [redacted], nato in [redacted] e domiciliato, per ragione della carica, ove appresso, imprenditore, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico della società "[redacted] S.p.A." [redacted], con sede in [redacted], via del [redacted], costituita in Italia con atto in data 4 aprile 2014, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al n. [redacted] del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato di Grosseto, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Grosseto [redacted] al presente atto autorizzato in virtù e per effetto di decisione dei soci in data 15 ottobre 2015; di seguito denominata anche come "società affittante";

e

- [redacted], nato in [redacted] e domiciliato, per ragione della carica, ove appresso, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma nella sua qualità di Amministratore della società "[redacted]" con sede in [redacted], [redacted] costituita in Italia con atto in data 5 ottobre 2015, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al n. [redacted] del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato di Arezzo, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Arezzo: [redacted] al presente atto autorizzato in virtù e per effetto di decisione dei soci della società in data 14 ottobre 2015; di seguito denominata anche "società affittataria";

**PREMESSO:**

- che la società [redacted] è proprietaria di un'azienda posta in [redacted] (GR), via della [redacted] numero civico [redacted] Via della [redacted], operante da molto tempo nel settore della produzione e trattamento di prodotti caseari, d'ora in avanti, ai fini del presente atto, anche definita "azienda";
- che l'azienda è esercitata nei locali di proprietà della società affittante;
- che la società affittante è venuta nella determinazione di concedere in affitto la predetta azienda, nonchè in locazione con altro contratto, gli immobili aziendali;
- che la società "[redacted]" si è dichiarata disponibile ad assumere la predetta azienda in affitto, formulando, tra l'altro, un'offerta irrevocabile per il suo acquisto.

Tanto premesso,  
 che forma parte integrante ed essenziale del presente atto,  
 si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 - OGGETTO**

La società [redacted]

██████████", con sede in Roccastrada, rappresentata come detto, concede in affitto alla società ██████████", con sede in Arezzo, che, rappresentata come detto, assume in affitto l'azienda posta in Comune di ██████████, ██████████, senza numero civico e ██████████, avente per oggetto la produzione di derivati del latte, la loro conservazione ed il trattamento di prodotti caseari.

#### **ART. 2 – BENI DELL'AZIENDA**

Rientrano nel contratto di affitto d'azienda i beni mobili, macchinari, attrezzature, impianti, arredamenti di laboratorio, automezzi e materiali di consumo, come risultano dall'elenco che, previa approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "A Bis", per formarne parte integrante ed essenziale, con dispensa di lettura pel Notaio autenticante le firme. Fanno altresì parte dell'azienda affittata i marchi registrati di proprietà della società affittante, le cui copie delle domande di registrazione, previa approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "B", per formarne parte integrante ed essenziale, con dispensa di lettura pel Notaio autenticante le firme. La società affittuaria sarà, quindi, legittimata al corretto uso dei suddetti marchi, senza limitazione alcuna, assumendo tuttavia gli oneri e gli obblighi di salvaguardia degli stessi, sia in ordine al loro utilizzo che alla loro difesa nei confronti dei terzi, da eventuali atti lesivi dei relativi diritti di privativa.

#### **ART. 3 – DURATA E DECORRENZA**

Il presente contratto decorrerà nei suoi effetti dalla data del 1° novembre 2015. La durata dell'affitto, salvo quanto previsto al successivo articolo 5, è convenuta in anni 4 (quattro) con inizio dalla detta data del 1° novembre 2015. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alla prima scadenza, per ugual periodo, ove le parti non inviino disdetta tramite raccomandata a.r., con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

In considerazione del fatto che, le parti hanno, in data odierna, sottoscritto anche un contratto di locazione relativo agli immobili aziendali, collegato al presente atto in quanto nell'immobile locato viene esercitata l'attività col presente atto affittata, si conviene che la società affittuaria potrà disdettare il presente contratto di affitto di azienda alla prima scadenza, solo a condizione che contestualmente receda dal contratto di locazione, ai sensi dell'art. 3 del contratto stesso.

#### **ART. 4 – CANONE**

Il canone annuo di affitto è determinato ed accettato nella somma di Euro 72.000,00 (settantaduemila virgola zero zero) oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di pari importo, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese. In ritardo di 3 (tre) mesi nel pagamento del canone, la società affittante avrà diritto di risolvere il presente contratto, salvo il risarcimento dei danni, immediatamente e senza preavviso, in caso di mancato pagamento del canone per 3 (tre) mesi.

#### **ART. 5 – OFFERTA IRREVOCABILE PER L'ACQUISTO DELL'AZIENDA**

La società affittuaria, con il presente atto, formula una proposta irrevocabile d'acquisto dell'azienda oggetto del presente contratto di affitto, di cui al seguente contenuto:

"La società affittuaria, salvo quanto previsto al successivo articolo 6, propone irrevocabilmente la somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) per l'acquisto dell'azienda condotta in affitto, nella stessa consistenza ed

individuazione di cui agli elenchi allegati al presente atto sotto le lettere "A", "A Bis" e "B". Dal prezzo di acquisto dell'azienda, in caso di accettazione da parte della società affittante, saranno decurtate tutte le somme sino a quel momento pagate dalla società affittuaria a titolo di canoni di affitto. Detta offerta rimarrà valida e vincolante per la società affittuaria per la durata di un anno dalla data di sottoscrizione del presente atto. La società affittante potrà accettare detta offerta, con comunicazione scritta, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, da inviarsi entro la scadenza del termine sopra indicato. In caso di accettazione dell'offerta il contratto per l'acquisto dell'azienda dovrà essere concluso perentoriamente entro i successivi trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione di accettazione. Ove detto contratto di acquisto dell'azienda non dovesse essere concluso entro il termine indicato, la società affittuaria potrà recedere da tutti gli obblighi nei confronti della società affittante, recedendo dal presente contratto di affitto d'azienda e liberandosi dagli obblighi di acquisto della medesima, senza riconoscimento di indennizzo alcuno nei confronti della stessa società affittante."

Tale diritto potrà essere esercitato solo a condizione che contestualmente la società affittuaria receda dal contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 3 del relativo contratto.

#### **ART. 6 – ESCLUSIONI – DIPENDENTI – VARIAZIONE DEL PREZZO DI ACQUISTO**

Restano esclusi dal presente contratto di affitto, debiti e crediti di qualsiasi genere e/o natura e pertanto questi faranno carico alla società affittante.

Alla scadenza o risoluzione del presente contratto si verificherà la stessa condizione, per cui i crediti ed i debiti della società affittuaria saranno a suo favore e carico.

La società affittuaria subentrerà nei contratti di lavoro subordinato attualmente pendenti tra la società affittante e tutti i suoi dipendenti. In deroga a quanto previsto dall'articolo 2112 del Codice Civile, tuttavia, detti dipendenti dovranno essere trasferiti alla società affittuaria senza trasferimento dei crediti da loro a qualsiasi titolo maturati e vantati nei confronti della società affittante ed in tal senso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i crediti per trattamento di fine rapporto, i crediti per retribuzioni e/o contribuzioni arretrate, prestazioni accessorie quali ferie e simili. In tal senso, le parti, rappresentate come detto, si danno reciprocamente atto del fatto che, successivamente alla sottoscrizione del presente atto, verrà instaurata una procedura sindacale collettiva avente ad oggetto la rinuncia di detti crediti da parte dei dipendenti nei confronti della società affittuaria. Nel caso in cui detto accordo non dovesse essere raggiunto per qualsiasi motivo o, comunque, non dovesse avere ad oggetto tutti i crediti vantati dai dipendenti, ma solo alcuni di essi e, quindi, la società affittuaria dovesse farsi carico di detti costi o parte di essi, il prezzo di offerta irrevocabile di acquisto dell'azienda, di cui al precedente articolo 5, verrà diminuito della medesima somma. In tal caso, le parti, rappresentate come detto, concordano che la somma da sottrarre al prezzo di acquisto dell'azienda, sarà pari alla sommatoria di tutti i crediti che i dipendenti avevano maturato e vantavano nei confronti della società affittante, prima della data di efficacia del presente atto e che, a qualsiasi titolo, saranno imputabili alla società affittuaria.

La società affittante in ogni caso, alla scadenza o risoluzione del presente contratto, non subentrerà in nessuno dei contratti stipulati dalla società affittuaria.

#### **ART. 7 - IMPOSTE, TASSE, COSTI E GARANZIE**

Faranno carico alla società affittuaria i tributi per lo smaltimento dei rifiuti ed ogni altro costo per la gestione dei beni integranti l'azienda condotta in affitto. La società affittante dichiara che l'azienda oggetto di affitto è priva di pesi, gravami e/o vincoli che ne possano limitare anche parzialmente l'esercizio o il godimento.

#### **ART. 8 - RICONSEGNA**

Alla scadenza o alla risoluzione dell'affitto, la società affittuaria riconsegnerà i beni materiali costituenti l'azienda affittata, senza che abbia obbligo di effettuare conguagli in denaro per il degrado che gli stessi avessero subito a seguito dell'uso.

I beni materiali eventualmente acquisiti dalla società affittuaria durante l'affitto, rimarranno di sua proprietà senza che sussista, pertanto, nessun obbligo di acquisto della società affittante.

Le opere di ordinaria manutenzione su tutti i beni mobili ed immobili saranno a carico della società affittuaria così come a suo carico saranno tutti i costi per gli eventuali interventi od adeguamenti richiesti in tema di sicurezza del lavoro, igiene, antincendio e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività.

Alla scadenza o alla risoluzione anticipata del contratto la società affittante nulla dovrà alla società affittuaria a titolo di rimborso per incremento di avviamento in quanto di tale fatto se ne è tenuto conto specificatamente nella determinazione del canone di affitto.

#### **ART. 9 - OBBLIGHI DELLA SOCIETA' AFFITTUARIA**

La società affittuaria dovrà gestire l'azienda con la dovuta diligenza e rispettarne la destinazione.

#### **ART. 10 - OBBLIGHI DELLA SOCIETA' AFFITTANTE**

La società affittante, rappresentata come detto, si impegna a prestare il proprio consenso affinché tutte le eventuali autorizzazioni amministrative relative all'esercizio dell'azienda concessa in affitto vengano trasferite alla società affittuaria. Quest'ultima le ritrasferirà alla società affittante alla scadenza del contratto. La società affittante, rappresentata come detto, si obbliga altresì, per tutta la durata del presente contratto, a non svolgere, su tutto il territorio nazionale, attività in concorrenza con quella svolta dall'azienda oggetto del presente contratto, salvo espressa autorizzazione da parte della società affittuaria. L'inadempimento all'obbligo sopra assunto comporterà la facoltà per la società affittuaria di risolvere immediatamente e senza preavviso il presente contratto, salvo il risarcimento dei danni subiti per l'anticipata risoluzione. In tal caso, peraltro, la società affittuaria avrà diritto di continuare nei rapporti con la clientela acquisita successivamente alla data di efficacia del presente contratto.

#### **ART. 11 - AMMORTAMENTI**

In deroga alle disposizioni di cui all'art. 2561, secondo comma, del Codice Civile, ai sensi dell'art. 102, ottavo comma, ultimo periodo, del D.P.R. 917/1986, le parti, rappresentate come detto, convengono che la deduzione fiscale e civilistica delle quote di ammortamento dei beni oggetto del presente atto spettano alla società affittante, quale proprietaria dei beni stessi.

#### **ART. 12 - CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE**

Come risulta dalla consistenza degli elenchi, come sopra allegati sotto le lettere "A", "A Bis" e "B", sono esclusi dal presente contratto di affitto di azienda, gli immobili di proprietà della società affittante. Detti immobili, tuttavia, sa-

ranno oggetto di separato e specifico contratto di locazione immobiliare. Ai fini del presente contratto, tuttavia, le Parti, rappresentate come detto, si danno reciprocamente atto del fatto che, a prescindere dal contenuto e dai termini del contratto di locazione immobiliare, in caso di risoluzione di uno dei due contratti, a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo, la società affittuaria maturerà il diritto di recedere immediatamente e senza preavviso anche dall'altro.

#### ART. 13 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Tribunale di Arezzo.

#### ART. 14 - REGISTRAZIONE

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 131/86, si chiede la registrazione in misura fissa del presente atto in quanto i corrispettivi ad esso relativi sono soggetti ad I.V.A..

#### ART. 15 - CLAUSOLA DI CHIUSURA

Per quanto non previsto espressamente nel presente atto si rinvia a quanto disposto dal Codice Civile.

#### ART. 16 - SPESE

Le spese del presente atto e conseguenti cedono a carico della società affittuaria.

#### ART. 17

La presente scrittura privata resterà depositata agli atti del Notaio che autenterà le firme.

Firmato: [REDACTED]

Repertorio n. 21.822

Raccolta n. 14.596

#### AUTENTICA DI FIRME REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dottor **FRANCESCO CIRIANNI**, Notaio residente in Arezzo, con studio alla via Ser Petraccolo n. 7, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo, che, senza intervento di testimoni, per espressa rinuncia fattavi, di comune accordo fra loro e con il mio consenso, dai firmatari interessati, i Signori:

- [REDACTED], nato in [REDACTED] e domiciliato, per ragione della carica, ove appresso, imprenditore, il quale ha firmato l'atto che precede, non in nome proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], costituita in Italia con atto in data 4 aprile 2014, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al n. [REDACTED] del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato di Grosseto, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Grosseto [REDACTED], a tanto autorizzato in virtù e per effetto di decisione dei soci in data 15 ottobre 2015;
- [REDACTED], nato in [REDACTED] e domiciliato, per ragione della carica, ove appresso, il quale ha firmato l'atto che precede, non in nome proprio ma nella sua qualità di Amministratore della società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], costituita in Italia

con atto in data 5 ottobre 2015, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al n. [REDACTED] del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato di Arezzo, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Arezzo: [REDACTED], autorizzato a quanto sopra in virtù e per effetto di decisione dei soci della società in data 14 ottobre 2015;

della identità personale dei quali, qualifica e poteri sono io Notaio certo, hanno apposto la loro firma alla mia presenza, in calce all'atto che precede, nonché a margine dei fogli intermedi che compongono l'atto stesso, nonché sugli allegati " A", "A Bis" e "B" dei quali si è omessa la lettura per dispensa avutane dai firmatari, alle ore 11,00.

La scrittura privata - della quale io Notaio ho dato lettura - resterà depositata nei miei atti notarili ad ogni effetto di legge e ciò su conforme richiesta degli interessati firmatari contenuta nel contesto del contratto stesso.

Arezzo, in via Ser. Petraccolo n. 7, lì Sedici (16) Ottobre Duemilaquindici (2015)

Firmato: FRANCESCO CIRIANNI Notaio