



**Avv. Elena Covri**  
**NOTAIO**

REPERTORIO N. 33.346

RACCOLTA N. 10.848

**CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA**

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge, fra le società:

da una parte

" [redacted] - S.R.L.", con sede in Limbiate (Milano), via Del Laghetto n. 31, capitale sociale Euro 100.000,00= versato, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano - Monza - Brianza - Lodi con il codice fiscale numero [redacted] REA n. [redacted] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor [redacted] nato a [redacted]

il [redacted], per la carica domiciliato presso la sede della summenzionata società, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale, di seguito indicata anche come "Parte affittante" o "affittante";  
dall'altra

" [redacted] S.R.L.", con sede in Limbiate (Milano), via Del Laghetto n. 31, capitale sociale Euro 100.000,00= versato per Euro 25.000,00=, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano - Monza - Brianza - Lodi con il codice fiscale numero [redacted], REA n. [redacted] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor [redacted] nato a [redacted], per la carica domiciliato presso la sede della summenzionata società, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale, di seguito indicata anche come "Parte affittuaria" o "affittuaria";

**P R E M E S S O**

a) che la società " [redacted] S.R.L.", con sede in Limbiate, è proprietaria e titolare di un'azienda, complessivamente e unitariamente composta da un complesso immobiliare, costruzioni leggere, attrezzature ed un autocarro per l'esercizio dell'attività di gestione di parchi a tema e di parchi di divertimento in generale;

b) che l'azienda di proprietà della Parte affittante è esercitata in un complesso immobiliare sito in Comune di Limbiate (Monza Brianza), in via Del Laghetto, con annessi fabbricati ad uso bar, ristoranti, chioschi per la ristorazione - tutti in pessime condizioni di conservazione, sprovvisti di impianti funzionanti e necessitanti di importanti lavori di ristrutturazione e bonifica; il tutto così censito:

nel relativo Catasto Fabbricati al foglio **32**, mappali:

**25**, piano T, cat. C/1, cl. 7, mq. 54, sup. cat. mq. 249, R.C.E. 1.165,75=;

**114**, piano T, cat. C/1, cl. 7, mq. 55, sup. cat. mq. 57, R.C.E. 1.187,33=;

**115**, piano T, cat. C/1, cl. 7, mq. 60, sup. cat. mq. 67, R.C.E. 1.295,27=;

**117 sub. 1**, piano T-S1, cat. C/1, cl. 6, mq. 102, sup. cat.

Registrato a Reggio Emilia

il 13 giugno 2018

al n. 8760 serie 1T

Esatti Euro 300,00=

Iscritto al Registro Imprese

di Milano Monza Brianza Lodi

il 15 giugno 2018

mq. 119, R.C.E. 1.891,16=;

**117 sub. 2**, piano T, cat. C/7, cl. 4, mq. 158, sup. cat. mq. 158, R.C.E. 81,60=;

**118**, piano T, cat. C/1, cl. 8, mq. 8, sup. cat. mq. 11, R.C.E. 201,21=;

**119**, piano T, cat. E/7;

**120 sub. 701**, piano S1-T-1, cat. C/1, cl. 5, mq. 449, R.C.E. 7.142,18=;

**121**, piano T, cat. C/2, cl. 6, mq. 43, sup. cat. mq. 42, R.C.E. 88,83=;

**150 sub. 1**, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq. 146, R.C.E. 2.322,40=;

**151 sub. 1**, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 77, R.C.E. 202,81=;

**122**, piano T, cat. C/1, cl. 4, mq. 366, sup. cat. mq. 402, R.C.E. 4.990,21=;

**123**, piano T-S1,  
in conformità alle risultanze catastali;  
nel relativo Catasto Terreni:  
- al foglio 24, mappale:  
**39**, bosco misto, cl. 1, are 39.60, R.D.E. 8,18=, R.A.E. 1,23=;

- al foglio 32, mappali:  
**3**, bosco ceduo, cl. 1, are 44.50, R.D.E. 9,19=, R.A.E. 1,38=;

**4**, bosco ceduo, cl. 3, are 94.20, R.D.E. 19,46=, R.A.E. 2,92=;

**5**, bosco ceduo, cl. 2, are 32.40, R.D.E. 6,69=, R.A.E. 1,00=;

**6**, seminativo, cl. 2, are 95.50, R.D.E. 46,86=, R.A.E. 44,39=;

**7**, bosco misto, cl. 1, ha. 1.20.90, R.D.E. 24,98=, R.A.E. 3,75=;

**9**, bosco ceduo, cl. 2, are 49.70, R.D.E. 10,27=, R.A.E. 1,54=;

**12**, incolt. prod., cl. 1, are 16.80, R.D.E. 0,52=, R.A.E. 0,17=;

**13**, incolt. prod., cl. 1, are 33.60, R.D.E. 1,04=, R.A.E. 0,35=;

**14**, incolt. prod., cl. 1, are 34.10, R.D.E. 1,06=, R.A.E. 0,35=;

**16**, incolt. prod., cl. 1, are 17.70, R.D.E. 0,55=, R.A.E. 0,18=;

**18**, incolt. prod., cl. 1, ha. 1.03.20, R.D.E. 3,20=, R.A.E. 1,07=;

**19**, bosco ceduo, cl. 2, ha. 2.22.00, R.D.E. 45,86=, R.A.E. 6,88=;

**21**, incolt. prod., cl. 1, are 69.90, R.D.E. 2,17=, R.A.E. 0,72=;

**24**, bosco ceduo, cl. 2, are 95.30, R.D.E. 19,69=, R.A.E. 2,95=;

**26**, incolt. prod., cl. 2, ha. 3.63.50, R.D.E. 11,26=, R.A.E. 3,75=;

**27**, bosco ceduo, cl. 2, are 29.60, R.D.E. 6,11=, R.A.E. 0,92=;

**28**, bosco ceduo, cl. 2, are 45.90, R.D.E. 9,48=, R.A.E. 1,42=;

**29**, seminativo, cl. 2, are 15.60, R.D.E. 7,65=, R.A.E. 7,25=;

**30**, seminativo, cl. 2, are 34.20, R.D.E. 16,78=, R.A.E.

15,90=;

**31**, incolt. prod., cl. 1, are 37.00, R.D.E. 1,15=, R.A.E. 0,38=;

**32**, bosco ceduo, cl. 2, are 28.40, R.D.E. 5,87=, R.A.E. 0,88=;

**33**, incolt. prod., cl. 2, ha. 1.04.50, R.D.E. 3,24=, R.A.E. 1,08=;

**36**, incolt. prod., cl. 1, are 05.60, R.D.E. 0,17=, R.A.E. 0,06=;

**41**, incolt. prod., cl. 1, are 30.00, R.D.E. 0,93=, R.A.E. 0,31=;

**42**, incolt. prod., cl. 1, ha. 1.86.75, R.D.E. 5,79=, R.A.E. 1,93=;

**43**, incolt. prod., cl. 1, are 08.80, R.D.E. 0,27=, R.A.E. 0,09=;

**49**, incolt. prod., cl. 1, are 03.80, R.D.E. 0,12=, R.A.E. 0,04=;

**55**, incolt. prod., cl. 1, are 03.30, R.D.E. 0,10=, R.A.E. 0,03=;

**56**, incolt. prod., cl. 1, are 05.10, R.D.E. 0,16=, R.A.E. 0,05=;

**57**, incolt. prod., cl. 1, are 01.30, R.D.E. 0,04=, R.A.E. 0,01=;

**60**, incolt. prod., cl. 1, are 00.40, R.D.E. 0,01=, R.A.E. 0,01=;

**62**, incolt. prod., cl. 1, are 24.20, R.D.E. 0,75=, R.A.E. 0,25=;

**64**, incolt. prod., cl. 1, are 70.40, R.D.E. 2,18=, R.A.E. 0,73=;

**65**, bosco ceduo, cl. 3, are 29.40, R.D.E. 6,07=, R.A.E. 0,91=;

**66**, bosco ceduo, cl. 2, are 18.40, R.D.E. 3,80=, R.A.E. 0,57=;

**67**, bosco ceduo, cl. 2, are 21.80, R.D.E. 4,50=, R.A.E. 0,68=;

**68**, bosco ceduo, cl. 2, are 00.20, R.D.E. 0,04=, R.A.E. 0,01=;

**69**, incolt. prod., cl. 2, are 02.55, R.D.E. 0,08=, R.A.E. 0,03=;

**70**, incolt. prod., cl. 2, ha. 1.01.00, R.D.E. 3,13=, R.A.E. 1,04=;

**71**, incolt. prod., cl. 2, are 00.05, R.D.E. 0,01=, R.A.E. 0,01=;

**72**, bosco ceduo, cl. 2, are 03.40, R.D.E. 0,70=, R.A.E. 0,11=;

**73**, bosco ceduo, cl. 2, are 00.60, R.D.E. 0,12=, R.A.E. 0,02=;

**74**, incolt. prod., cl. 1, are 59.00, R.D.E. 1,83=, R.A.E. 0,61=;

**75**, incolt. prod., cl. 1, ha. 1.50.00, R.D.E. 4,65=, R.A.E. 1,55=;

**76**, incolt. prod., cl. 1, are 03.20, R.D.E. 0,10=, R.A.E. 0,03=;

**77**, incolt. prod., cl. 1, are 89.20, R.D.E. 2,76=, R.A.E. 0,92=;

**78**, incolt. prod., cl. 1, are 21.90, R.D.E. 0,68=, R.A.E. 0,23=;

79, incolt. prod., cl. 1, are 59.60, R.D.E. 1,85=, R.A.E. 0,62=;

80, incolt. prod., cl. 1, are 00.30, R.D.E. 0,01=, R.A.E. 0,01=;

81, incolt. prod., cl. 1, are 39.40, R.D.E. 1,22=, R.A.E. 0,41=;

82, incolt. prod., cl. 1, are 04.00, R.D.E. 0,12=, R.A.E. 0,04=;

83, incolt. prod., cl. 1, are 01.60, R.D.E. 0,05=, R.A.E. 0,02=;

84, incolt. prod., cl. 1, are 05.00, R.D.E. 0,15=, R.A.E. 0,05=;

85, bosco ceduo, cl. 2, are 36.80, R.D.E. 7,60=, R.A.E. 1,14=;

86, incolt. prod., cl. 1, are 08.00, R.D.E. 0,25=, R.A.E. 0,08=;

87, incolt. prod., cl. 1, are 12.50, R.D.E. 0,39=, R.A.E. 0,13=;

88, incolt. prod., cl. 1, are 07.70, R.D.E. 0,24=, R.A.E. 0,08=;

89, fu. d. accert., are 05.10;

94, bosco ceduo, cl. 1, are 00.15, R.D.E. 0,03=, R.A.E. 0,01=;

96, seminativo, cl. 2, are 01.30, R.D.E. 0,64=, R.A.E. 0,60=;

98, incolt. prod., cl. 1, are 04.80, R.D.E. 0,15=, R.A.E. 0,05=;

103, incolt. prod., cl. 1, are 60.20, R.D.E. 1,87=, R.A.E. 0,62=;

140, bosco ceduo, cl. 2, are 20.80, R.D.E. 4,30=, R.A.E. 0,64=;

141, bosco ceduo, cl. 2, are 00.60, R.D.E. 0,12=, R.A.E. 0,02=;

142, incolt. prod., cl. 1, ha. 1.81.00, R.D.E. 5,61=, R.A.E. 1,87=;

143, incolt. prod., cl. 1, are 10.52, R.D.E. 0,33=, R.A.E. 0,11=;

144, incolt. prod., cl. 1, are 77.88, R.D.E. 2,41=, R.A.E. 0,80=;

145, incolt. prod., cl. 1, ha. 1.19.89, R.D.E. 3,72=, R.A.E. 1,24=;

146, incolt. prod., cl. 1, are 01.61, R.D.E. 0,05=, R.A.E. 0,02=;

147, incolt. prod., cl. 1, are 17.30, R.D.E. 0,54=, R.A.E. 0,18=;

148, incolt. prod., cl. 1, are 05.10, R.D.E. 0,16=, R.A.E. 0,05=;

149, incolt. prod., cl. 1, are 36.00, R.D.E. 1,12=, R.A.E. 0,37=;

al foglio 40, mappali:

55, bosco ceduo, cl. 2, are 49.30, R.D.E. 10,18=, R.A.E. 1,53=;

58, bosco ceduo, cl. 2, are 44.00, R.D.E. 9,09=, R.A.E. 1,36=;

59, incolt. prod., cl. 1, are 01.70, R.D.E. 0,05=, R.A.E. 0,02=;

60, incolt. prod., cl. 1, are 00.30, R.D.E. 0,01=, R.A.E. 0,01=;

c) che l'Azienda di cui sopra è libera da oneri e impegni contrattuali, vincoli, pignoramenti, sequestri e non è oggetto di prelazione;

d) che la Parte affittante ha la piena proprietà e disponibilità dell'Azienda;

e) che la Parte affittante intende cedere in affitto l'Azienda per l'esercizio dell'attività di parco giochi a tema e di parchi di divertimento in generale, mantenendone la qualificazione e conservando altresì l'integrità ed il valore del patrimonio sociale in funzione del miglior realizzo del compendio aziendale;

f) che la Parte affittuaria si è detta interessata, secondo i termini e le condizioni di seguito esposte ad assumere l'Azienda in affitto, intendendo esercitarne l'attività;

g) che la Parte affittuaria ha manifestato il proprio desiderio di mantenere integra, in quanto possibile, nonché nei limiti ed alle condizioni di seguito esposte, la struttura operativa di " [redacted] S.r.l." in modo tale che possa essere garantito lo svolgimento dell'attività sociale;

h) che in considerazione della necessità di effettuare sul l'azienda oggetto di affitto ed in particolare sul complesso immobiliare, rilevanti lavori di demolizione, bonifica e ristrutturazione, che la Parte affittante non è finanziariamente in grado di sostenere, la Parte affittuaria si è resa disponibile a finanziare dette opere al fine di rendere pienamente operativa l'attività sociale riservandosi la facoltà di compensarle, ex art. 1241 c.c., con le obbligazioni tutte scaturenti dal presente contratto di affitto di azienda;

i) che l'affittante, dopo aver accertato la congruità del canone offerto dall'affittuaria, intende ora, per le motivazioni sopra esposte, concedere in affitto all'affittuaria l'Azienda, anche al fine di salvaguardare tutti i valori che fanno capo all'Azienda stessa;

tutto ciò premesso e confermato, da considerare parte integrante e sostanziale della presente scrittura,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**ART. 1 - OGGETTO**

La società " [redacted] S.R.L.", con sede in Limbiate, a mezzo e come sopra rappresentata, dichiara di concedere, come concede, in affitto alla società " [redacted] S.R.L.", con sede in Limbiate, che, a mezzo e come sopra rappresentata, accetta, il complesso dei beni aziendali facenti parte dell'Azienda corrente in Limbiate (Monza Brianza), in via del Laghetto n. 31, per l'esercizio dell'attività di parco giochi a tema e di parchi di divertimento in generale, composto da:

1) il complesso immobiliare nel quale è corrente l'azienda in Limbiate (Monza Brianza), via del Laghetto n. 31;

2) tutti i beni materiali strumentali, intendendosi per tali tutte le costruzioni leggere, le attrezzature e l'autocarro facenti parte dell'Azienda, risultanti dall'elenco che al presente atto si allega, ad integrante, sotto la lettera "A". Le Parti, peraltro, precisano che tale elenco di tutti i beni materiali dell'affittante è stato fatto con specifico riferimento alle risultanze dei libri contabili;

3) tutte, nessuna esclusa, le autorizzazioni, licenze e concessioni di natura tecnica, edilizia, urbanistica, amministrativa, ambientale e sanitaria direttamente connesse e relative all'Azienda in oggetto.

La Parte affittante, in relazione ai beni strumentali costituenti l'Azienda, garantisce all'affittuaria il pacifico godimento degli stessi per l'intera durata del presente contratto e garantisce altresì che in relazione a tali beni non esistono diritti e/o pretese di creditori sociali tali da impedirne il pacifico utilizzo nel corso della durata del presente contratto.

#### **ART. 2 - ENTRATA IN VIGORE E DURATA**

La detenzione ed il godimento dell'Azienda, così come tutti gli effetti attivi e passivi, vengono trasferiti dalla Parte affittante alla affittuaria contestualmente alla consegna dell'Azienda stessa, ovvero in data odierna.

La Parte affittante garantisce il pacifico, libero e completo possesso e godimento dell'Azienda.

La durata del presente contratto d'affitto di Azienda viene stabilita in 8 (otto) anni, decorrenti dalla data odierna, con tacito rinnovo per ulteriori anni 8 (otto) e così per i successivi, salvo disdetta da parte dell'affittuaria mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi rispetto alla data di scadenza.

#### **ART. 3 - CANONE**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente contratto la Parte affittuaria sarà tenuta a corrispondere un canone di affitto annuale così determinato:

- Euro trentamila//00 (E. 30.000,00=), oltre ad Iva di legge, per il primo anno di contratto; tale importo dovrà essere corrisposto in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro settemilacinquecento//00 (E. 7.500,00=), oltre ad Iva, ciascuna;

- Euro cinquantamila//00 (E. 50.000,00=), oltre ad Iva di legge, per il secondo anno di contratto; tale importo dovrà essere corrisposto in numero 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro dodicimilacinquecento//00 (E. 12.500,00=), oltre ad Iva, ciascuna;

- Euro settantamila//00 (E. 70.000,00=), oltre ad Iva di legge, per il terzo anno di contratto; tale importo dovrà essere

corrisposto in numero 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro diciassettemilacinquecento//00 (E. 17.500,00=), oltre ad Iva, ciascuna;

- Euro centomila//00 (E. 100.000,00=), oltre ad Iva di legge, per il quarto anno ed i successivi; tale importo dovrà essere corrisposto in numero 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro venticinquemila//00 (E. 25.000,00=) (venticinquemila/00), oltre ad Iva, cadauna.

Le rate trimestrali dovranno essere pagate entro il giorno 10 (dieci) di ogni trimestre contrattuale, a mezzo di bonifico bancario sul c/c acceso presso istituto di credito che la Parte affittante tempestivamente comunicherà alla Parte affittuaria.

Il pagamento del primo canone di affitto dovrà avvenire entro 10 (dieci) giorni dalla data di efficacia del presente contratto, come prevista al precedente art. 2.

A partire dall'inizio del quinto anno, l'affitto sarà aggiornato annualmente automaticamente, senza necessità di richiesta scritta, in misura pari al cento per cento (100%) della variazione in aumento (e solo in aumento) accertata dall'ISTAT con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **ART. 4 - GARANZIA SUL PAGAMENTO DEI CANONI DI AFFITTO E SUI BENI DELL'AZIENDA**

A titolo di garanzia per la regolare corresponsione del canone di affitto nonché, in considerazione del valore dei beni componenti l'Azienda affittata, a titolo di garanzia per tutte le obbligazioni scaturenti dal presente Contratto, la Parte affittuaria dovrà riconoscere alla Parte affittante, entro trenta (30) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, un deposito cauzionale di Euro centomila//00 (E. 100.000,00=), a garanzia delle obbligazioni tutte, come scaturenti dal presente contratto di affitto di azienda.

#### **ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUB AFFITTO**

Non sarà consentito alla Parte affittuaria di sublocare l'intera Azienda affittata se non previa necessaria autorizzazione scritta di gradimento della Parte affittante riguardo alla Società subaffittuaria ed alla persona dell'imprenditore cui sarà sublocata l'Azienda medesima.

Il presente Contratto non potrà essere ceduto a terzi senza l'autorizzazione e l'assenso scritto della Parte affittante.

#### **ART. 6 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

La Parte affittante garantisce il diritto di prelazione alla Parte affittuaria nel caso di eventuale cessione dell'Azienda nel corso della durata del presente contratto di affitto ovvero nei sei mesi dalla sua risoluzione.

#### **ART. 7 - FACOLTA' DI COMPENSAZIONE**

La Parte affittante dichiara, e la Parte affittuaria riconosce, che il complesso immobiliare facente parte dell'azienda dovrà essere oggetto di rilevanti opere di demolizione, boni-

fica e ristrutturazione.

Attesa la disponibilità di Parte affittuaria a finanziare tutte le spese per le opere anzi dette, che dovranno essere previamente concordate tra le Parti e riconosciute necessarie per la messa in funzione dell'azienda, è data facoltà a Parte affittuaria di portare dette spese in compensazione, ex art. 1241 c.c., con le obbligazioni tutte scaturenti dal presente contratto di affitto.

Tutte le migliorie del complesso immobiliare, che verranno effettuate dalla Parte affittuaria, resteranno in ogni caso nella disponibilità della Parte affittante al termine dell'affitto, previo indennizzo determinato come differenza tra le spese sostenute in base al computo metrico del 21 luglio 2009, ben noto alle parti, e le obbligazioni maturate in funzione del presente contratto.

#### **ART. 8 - CONDUZIONE DELL'AZIENDA**

La Parte affittuaria si impegna a gestire l'Azienda senza modificarne l'attuale destinazione e a quantomeno conservarne il livello di qualità, di immagine e di decoro, l'efficienza dell'organizzazione e dei beni aziendali.

La Parte affittuaria si impegna a destinare alla gestione dell'Azienda i mezzi ed il personale necessari ed adeguati e le competenze idonee, mantenendone la qualificazione ed adempiendo diligentemente alla propria obbligazione

#### **ART. 9 - RAPPORTI DI LAVORO SUBORDINATO**

La Parti si danno reciprocamente atto che non vi sono dipendenti in essere all'Azienda concessa in affitto.

#### **ART. 10 - DEBITI E CREDITI**

L'Azienda affittata non comprende e quindi sono espressamente esclusi dall'affitto:

- ogni e qualsivoglia credito, sia commerciale sia finanziario, o ad altro titolo, vantato dalla affittante e avente titolo o causa in atti e/o fatti antecedenti la data di efficacia del presente contratto, anche se manifestatosi o divenuto esigibile successivamente ad essa;
- ogni e qualsivoglia debito o passività di qualsiasi genere (passato, presente e futuro) dell'affittante ed avente titolo o causa in atti e/o fatti antecedenti la data di efficacia del presente contratto, anche se manifestatosi o divenuto esigibile successivamente ad essa;
- i contenziosi attuali o futuri, inerenti la conduzione dell'Azienda sino alla data di efficacia del presente contratto, che rimangono a carico dell'affittante;
- tutti i rapporti contrattuali in genere facenti capo all'affittante e diversi da quelli espressamente individuati in questo contratto.

L'individuazione, nel presente contratto delle attività, delle passività e dei rapporti contrattuali che costituiscono l'Azienda è da considerarsi tassativa.

Le attività, passività e rapporti contrattuali esclusi dal



trasferimento dell'Azienda resteranno a favore e/o a carico dell'affittante.

I crediti per servizi erogati da Parte affittante e qualsiasi altro credito maturato dalla stessa in data anteriore a quella di effetto della presente scrittura, sono di competenza della Parte affittante.

La Parte affittante dichiara di assumere a proprio esclusivo carico tutti gli obblighi di pagare somme di denaro che dovessero sopravvenire in relazione ad eventi, accertati o da accertare, riguardanti il periodo anteriore alla data di effetto della presente scrittura, che si indicano di seguito a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- \* tributi o contributi erariali, comunali, regionali e provinciali;
- \* imposte o tasse dirette e indirette;
- \* contravvenzioni, ammende o soprattasse di qualsiasi natura;
- \* oneri verso gli istituti previdenziali e assicurativi.

Tutti gli obblighi contratti dopo la data di effetto della presente scrittura saranno rispettivamente a carico e a favore della Parte affittuaria.

La Società affittante non risponderà in nessun caso dei debiti contratti in data successiva a quella di effetto della presente scrittura ed avrà diritto ad essere indennizzato dalla affittuaria per eventuali oneri che fosse tenuta a corrispondere.

#### **ART. 11 - RIMBORSI**

Salvo quanto altrimenti previsto nel presente Contratto, qualora in forza di quest'ultimo, una Parte sostenga spese di competenza dell'altra, la Parte che abbia provveduto alla spesa avrà diritto di essere rimborsata dall'altra, anche a mezzo di compensazione di partite, previa presentazione a quest'ultima di idonea documentazione comprovante l'avvenuto pagamento, e, qualora previsto per legge, di eventuale fattura.

#### **ART. 12 - MANUTENZIONI E RIPARAZIONI**

Sono a carico della Parte affittante le spese di manutenzione e riparazione straordinaria relative ai beni che compongono l'Azienda secondo quanto previsto dall'articolo 1621 del codice civile, per le quali ci si riporta integralmente a quanto previsto al precedente articolo 7. Sono a carico della Parte affittuaria le spese di manutenzione e riparazione ordinaria e tutte le altre riparazioni relative ai beni che compongono l'Azienda, necessarie per mantenerli normalmente efficienti, oltre che il reintegro per danneggiamento o perimento dei medesimi, sempre secondo quanto previsto dall'articolo 1621 del codice civile.

E' facoltà della Parte affittuaria di immettere nell'Azienda affittata propri beni strumentali ed attrezzature, oltre a quelli costituenti la dotazione iniziale con diritto della stessa Parte affittuaria di liberamente asportare, al termine

dell'affittanza, salvo diverso accordo, ogni aggiunta o miglioria.

**ART. 13 - SPESE**

Sono a carico della Parte affittuaria tutte le spese relative all'attività quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: telefono, energia elettrica, acqua, gas e tutte le altre forniture di servizi riguardanti il periodo successivo alla data di consegna dell'Azienda alla Parte affittuaria medesima. Per tutte le suddette forniture la Parte affittuaria dovrà provvedere tempestivamente a volturare i contratti a proprio nome. La Parte affittante si impegna ad espletare le formalità di propria competenza ed a sottoscrivere quanto necessario per il subentro della Parte affittuaria nei succitati contratti. Le imposte e tasse relative all'esercizio dell'Azienda saranno a carico della Parte affittuaria a partire dalla data di consegna dell'Azienda stessa.

**ART. 14 - ASSICURAZIONI**

La Parte affittuaria, entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di effetto della presente scrittura, sarà tenuta a stipulare con primarie compagnie d'assicurazione e per valori previamente concordati con la Parte affittante appositi contratti volti ad assicurare contro i rischi di distruzione, incendio, scoppio e furto i beni costituenti l'Azienda, per fatto o colpe della Parte affittuaria. Tali nuove polizze dovranno essere mantenute in vigore, a cura e spese della Parte affittuaria per l'intera durata del contratto d'affitto.

**ART. 15 - VOLTURAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

La Parte affittante si impegna a prestare la propria collaborazione assolvendo ad ogni adempimento necessario per la voltura e/o il rilascio di tutte le prescrizioni amministrative in favore di Parte affittuaria.

La Parte affittuaria si impegna a mantenere la validità di tutte le autorizzazioni che le saranno volturate e/o rilasciate per lo svolgimento dell'attività e si obbliga altresì a intervenire tempestivamente per tutto ciò che si rendesse necessario al perfezionamento delle pratiche di voltura e/o rilascio.

**ART. 16 - Aspetti fiscali - AMMORTAMENTI**

Il normale logorio dei beni componenti l'Azienda affittata resta a carico della Società affittante e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del canone di affitto (fermo restando l'obbligo di reintegro in caso di danneggiamento o perimento dei beni stessi).

Pertanto le Parti convengono che, in deroga a quanto disposto dall'articolo 102, punto 8<sup>^</sup>, del Testo Unico delle imposte sui redditi entrato in vigore dal 1° gennaio 2004 ex D. Lgs. 12.12.2003 n. 344 (già articolo 67 T.U.I.R. in vigore sino al 31.12.2003), le quote di ammortamento saranno deducibili nella determinazione del reddito dell'affittante e non dell'af-

fittuaria.

**ART. 17 - ISPEZIONI**

La Parte affittante, previo preavviso anche orale di almeno 48 (quarantotto) ore, potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati in qualsiasi momento da propri incaricati, nel corso delle normali ore di lavoro al fine di accertarsi della corretta esecuzione degli obblighi assunti dall'affittuaria relativamente sia all'ordinaria manutenzione dei beni facenti parte dell'Azienda, sia alla gestione di quest'ultima.

La Parte affittuaria dovrà altresì consentire alla Parte affittante o alle persone da essa indicate allo scopo l'accesso a tutti i locali per il controllo e l'eventuale manutenzione straordinaria dei beni aziendali ivi presenti, previo preavviso anche verbale.

**ART. 18 - AVVIAMENTO**

Le Parti esplicitamente concordano che in considerazione del fatto che il presente contratto prevede che la Parte affittuaria non corrisponda alla Parte affittante alcuna somma a titolo di avviamento iniziale, al termine dell'affitto, per qualsiasi causa ed in qualsiasi momento esso intervenga, la Parte affittante non sarà tenuta a corrispondere alla Parte affittuaria alcuna somma a titolo di avviamento.

**ART. 19 - RESTITUZIONE DELL'AZIENDA**

In caso di cessazione dell'affitto dell'Azienda, l'affittuaria dovrà riconsegnare, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni, l'Azienda con tutti i beni nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento dovuto all'uso, restando esclusi tutti i rapporti di credito e debito sorti in costanza dell'affitto medesimo. I contratti stipulati dall'affittuaria per l'esercizio dell'Azienda non verranno trasferiti alla affittante, restando tuttavia inteso che quest'ultima dovrà prestare massima collaborazione, se del caso consentendo anche l'uso dei beni aziendali, affinché tali contratti possano essere adempiuti dalla affittuaria.

**ART. 20 - MODIFICHE**

Qualsiasi modifica del presente contratto non potrà avere luogo che mediante atto scritto, concordato e sottoscritto da entrambe le Parti.

**ART. 21 - RICHIAMO**

Per quant'altro non previsto dal presente contratto le Parti richiamano le norme del codice civile e delle altre leggi dettate in materia di affitto di Azienda.

**ART. 22 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Ai fini delle comunicazioni e delle notifiche inerenti il presente contratto le Parti eleggono il rispettivo domicilio come segue:

- la Parte affittante " [redacted] S.R.L.", in [redacted]

PEC: [redacted]

- la Parte affittuaria " [redacted] S.R.L.", in Limbiate (MB), via del Laghetto n. 31, PEC: [redacted]

**ART. 23 - SPESE NOTARILI E DI REGISTRAZIONE**

Le spese del presente atto, annesse e dipendenti, sono a carico della Parte affittuaria.

Pur trattandosi di Atto soggetto ad Iva, il presente Atto sarà soggetto al pagamento dell'Imposta di Registro nella misura dell'uno per cento (1%) da pagare annualmente, ciò ai sensi del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, essendo il valore della componente immobiliare superiore al cinquanta per cento (50%) del valore complessivo dell'azienda. Detta imposta sarà posta a carico delle Parti nella misura del cinquanta per cento (50%) cadauna.

**ART. 24 - ESSENZIALITA' E INTERDIPENDENZA DELLE CLAUSOLE**

Tutte le clausole contenute nella presente scrittura sono essenziali e interdipendenti tra di loro.

Si dà atto che il presente contratto è stato redatto per volontà delle Parti, le quali hanno discusso, valutato e definito ogni singolo aspetto. La presente scrittura deve dunque considerarsi espressione della loro volontà e libera autonomia negoziale.

**ART. 25 - FORO COMPETENTE**

Le Parti si adopereranno per risolvere in via amichevole qualsiasi controversia che possa sorgere tra loro in relazione al presente contratto, anche in ordine alla sua interpretazione ed esecuzione.

Salvo quanto precede, ogni controversia relativa alla validità, efficacia, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto, e di ogni altro atto e/o fatto da esso dipendente, ovvero ad esso connesso, o comunque riferibile, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Reggio Emilia.

**ART. 26 - APPROVAZIONE ESPRESSA**

A norma dell'articolo 1341 C.C. le Parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente gli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 18 e 19.

La parte affittante, a mezzo e come sopra rappresentata, dichiara che, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006 e dal D.L. n. 63/2013, convertito con Legge n. 90 del 3 agosto 2013, nonché della legislazione della Regione Lombardia contenuta nella Legge Regionale n. 24 del giorno 11 dicembre 2006, e nelle Deliberazioni della Giunta Regionale n. 8/5018 del 26 giugno 2007, n. 8/8745 del 22 dicembre 2008, n. 9/1811 del 31 maggio 2011, n. 9/4416 del 21 novembre 2012 e n. 10/3868 del 17 luglio 2015, non sussiste l'obbligo di dotare gli immobili in oggetto dell'attestato di prestazione energe-

tica, in quanto trattasi di edifici privi dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

Le parti danno atto che il pagamento dell'imposta di bollo relativa al presente atto e sue formalità inerenti e conseguenti sarà assolta in via forfettaria ed in modo virtuale, ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis, della tariffa dell'imposta di bollo, parte prima, annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, così come modificato dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, e dall'art. 26 del D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito in legge dall'art. 1, comma 1, Legge 8 novembre 2013, n. 128.

F.to Bergianti Enea

F.to Florio Antonio

REPERTORIO N. 33.346

RACCOLTA N. 10.848

#### AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritta Dottoressa ELENA COVRI, Notaio in Fabbrico, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che i signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ a) il \_\_\_\_\_, quale Amministratore Unico della società "\_\_\_\_\_ - S.R.L.", con sede in Limbiate (Milano), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano - Monza - Brianza - Lodi con il codice fiscale numero \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, quale Amministratore Unico della società "\_\_\_\_\_ S.R.L.", con sede in Limbiate (Milano), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano - Monza - Brianza - Lodi con il codice fiscale numero \_\_\_\_\_

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa lettura loro data della suesposta scrittura, hanno qui sopra, a margine dei fogli intermedi e dell'allegato "A", apposto la loro firma alla mia presenza alle ore undici e minuti quindici (h. 11,15).

Reggio Emilia, via Bruno Barilli n. 5/A, li ventotto (28) maggio duemiladiciotto (2018).

F.to Elena Covri Notaio