

## AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, che rimane conservata a raccolta del Notaio che ne autenticcherà l'ultima firma,

TRA

la società **"PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI"** in forma abbreviata **"PHITOGEN HOLDING S.P.A."**, con sede in San Benedetto del Tronto (AP), in via Valtellina n.19/21/23, capitale sociale euro 125.000 (centoventicinquemila) interamente versato, avente codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ascoli Piceno:08071601002, REA: AP - 175195, qui rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante **GABRIELLI Giovanni** nato a Spinetoli (AP) il 5 febbraio 1949, domiciliato per la carica in San Benedetto del Tronto, ove sopra, al presente atto autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2017 che, in estratto autentico rilasciato dal Notaio Pietro Caserta di San Benedetto del Tronto in data odierna, al presente atto si allega sub **"A"**, per farne parte integrante e sostanziale; società per brevità chiamata anche **"concedente"**, da una parte;

E

la società **"LA GREPPIA RISTORANTE SOCIETA' A RESPONSABILITA'**

**LIMITATA SEMPLIFICATA**", con sede in San Benedetto del Tronto (AP), in via Pasubio n.17, capitale sociale euro 1.000 (milio) interamente versato, avente codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ascoli Piceno:02304360445, REA: AP - 204107, qui rappresentata dall'Amministratore Unico e legale rappresentante signor **MICHETTI Vincenzo** nato ad Ancarano (TE) l'8 agosto 1960, domiciliato per la carica in San Benedetto del Tronto, ove sopra, munito di tutti gli occorrenti poteri in virtù dell'atto costitutivo; società per brevità chiamata anche "**affittuaria**", dall'altra parte.

#### **PREMESSO**

- che la società "**PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI**" è unica titolare e proprietaria del ramo d'azienda relativo all'esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sito in San Benedetto del Tronto, via Pasubio n.17/19 in appresso meglio indicato, in forza dell'originaria Autorizzazione Amministrativa n.2029 rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 13 novembre 2008, ramo d'azienda acquistato con atto autentificato nelle firme dal Notaio Pietro Caserta in data 22 giugno 2011, Rep.N.187921/17242, registrato all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto l'11 luglio 2011 al n.2996 Serie 1T e debitamente pubblicato;

- che l'attività di cui sopra viene esercitata nei locali siti in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), in via Pasubio n.17/19, posti al piano terra, accertati al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 30 con la particella n.25 sub 3 Cat.D/8;
- che detto ramo d'azienda è attualmente nella piena disponibilità del concedente in quanto non è più in essere il precedente contratto di affitto per un anno rinnovabile di anno in anno salvo disdetta di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Pietro Caserta in data 12 marzo 2014, Rep.N.189046/17853, registrato all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto il 26 marzo 2014 al n.810 Serie 1T, contratto che è stato disdettato e quindi non rinnovato tacitamente;
- che è intenzione della predetta società **"PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI"** concedere in affitto il suddetto ramo di azienda alla società **"LA GREPPIA RISTORANTE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA"**, la quale ha intenzione di accettare;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto e con esso unico contesto, le sottoscritte società, come sopra rappresentate, convergono e stipulano quanto segue:

**ART.1) -** La società **"PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI"**, come

sopra rappresentata, concede in affitto alla società "LA GREPPIA RISTORANTE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" che, come sopra rappresentata, accetta, il ramo d'azienda sito in San Benedetto del Tronto, in via Pasubio n.17/19, di cui in premessa.

**ART.2)** - Nell'affitto sono compresi tutti i beni mobili, le strutture, le attrezzature strumentali e i beni pertinenziali che attualmente arredano e corredano il ramo di azienda in oggetto.

**ART.3)** - L'attività di cui sopra è svolta nei locali siti in Comune di San Benedetto del Tronto di cui in premessa, locali di cui la concedente è attualmente utilizzatrice e di cui garantisce la disponibilità all'affittuaria.

**ART.4)** - La concedente si impegna fin da ora a collaborare con l'affittuaria onde consentire una rapida voltura presso le Autorità competenti delle autorizzazioni amministrative che verranno rilasciate per lo svolgimento dell'attività in questione dal Comune di San Benedetto del Tronto, temporaneamente per la durata del contratto di affitto di ramo di azienda.

**ART.5)** - **DURATA.** L'affitto ha la durata di 1 (uno) anno a decorrere dall'1 (uno) aprile 2017 (duemiladiciassette).

Il presente contratto di affitto s'intenderà tacitamente prorogato di anno in anno, se non interverrà disdetta entro l'1 (uno) gennaio di ogni anno.

**ART. 6) - CANONE.** Il canone annuale dell'affitto viene stabilito in Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) oltre all'IVA, da pagarsi al domicilio della concedente, mediante rate mensili anticipate, dell'importo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ciascuna, oltre all'IVA, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Le parti convengono espressamente che, in caso di mancato pagamento di due rate di canone consecutive, la concedente potrà richiedere la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del C.C. con conseguente diritto alla restituzione del ramo di azienda affittato.

**ART. 7) - ESCLUSIONI.** Espressamente, l'affittuaria non subentra nei rapporti di debito e di credito di qualunque natura e titolo i quali resteranno rispettivamente a carico e a favore della concedente. Tutti i crediti ed i debiti per i rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto continuano a competere e a gravare esclusivamente sulla concedente, mentre i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorchè non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'affittuaria.

**ART. 8) - DIVIETO DI SUB-AFFITTO.** E' posto divieto all'affittuaria di concedere il subaffitto.

**ART. 9) - PRECISAZIONI GIURIDICHE.** L'affittuaria si impegna, per

tutta la durata dell'affitto, a gestire il ramo d'azienda affittato con diligenza e responsabilità, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione.

Inoltre l'affittuaria assume le responsabilità amministrative, contabili e fiscali e tutte le spese inerenti lo svolgimento dell'attività, impegnandosi a tenere indenne la concedente. Sono a carico dell'affittuaria tutte le spese di ordinaria manutenzione attinenti il ramo d'azienda affittato, mentre restano a carico della concedente le spese di straordinaria manutenzione ed amministrazione.

E' fatto divieto all'affittuaria di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni del ramo d'azienda affittato senza il preventivo consenso scritto della concedente, la quale in difetto potrà pretendere la messa in ripristino a spese dell'affittuaria ovvero potrà ritenere le nuove opere senza corrispondere alcuna indennità o compenso all'affittuaria. Al termine dell'affitto l'affittuaria non potrà rivendicare indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento o rinnovo delle strutture e provvederà ad effettuare ogni necessario adempimento per la restituzione del ramo d'azienda nello stato in cui l'ha recepito, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

L'affittuaria si obbliga a tenere a norma gli impianti, le strutture, le attrezzature e i servizi accollandosi gli oneri

Relativi ad eventuali modifiche che si rendessero necessarie a norma di legge, senza poter nulla pretendere a nessun titolo dalla concedente e rimborsare le utenze primarie (luce, acqua, telefono e gas) mediante semplice presentazione della ricevuta del pagamento effettuato dalla concedente.

**ART.10) - INADEMPIMENTO.** L'inosservanza, anche parziale, di una sola delle clausole contrattuali da parte di uno dei contraenti comporterà la risoluzione ipso iure del presente contratto di affitto. Costituisce giusta causa di risoluzione del presente contratto l'eventuale chiusura forzata del locale dove viene svolta l'attività a causa di un eventuale provvedimento di sequestro che venisse emesso dall'Autorità competente.

**ART.11) - RINVIO.** Per quanto non previsto nel presente contratto varranno le norme vigenti in materia.

**ART.12) - REGIME FISCALE.**

Le Parti riconoscono che ai fini fiscali il presente atto è soggetto ad Iva ed ad imposta di registro nella misura proporzionale dell'1% (uno per cento) così come stabilito dall'art. 35 comma 10 quater del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248. La Concedente esercita l'opzione per l'imposizione ai fini Iva dei corrispettivi derivanti dall'esecuzione del presente contratto e successive modifiche, aggiornamenti ed integrazioni così come previsto dal D.L. 22 giugno

2012 n. 83, convertito con modificazioni nella Legge 7 agosto 2012  
n.134.

**ART.13) - SPESE.** Le spese tutte del presente atto e dipendenti sono  
a carico all'affittuaria.

San Benedetto del Tronto, li 22 marzo 2017.

La concedente

**"PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI"**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

**GABRIELLI Giovanni**

F.to: Gabrielli Giovanni

L'affittuaria

**"LA GREPPIA RISTORANTE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
SEMPLIFICATA"**

L'Amministratore Unico

**MICHETTI Vincenzo**

F.to: Vincenzo Michetti

Repertorio N.190096

Raccolta N.18496

#### **AUTENTICA DI FIRME**

Io sottoscritto dottor Pietro Caserta, Notaio in San Benedetto del  
Tronto con studio in Via Togliatti n.19, iscritto nel Ruolo dei  
Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo,

#### **CERTIFICO CHE**

- **GABRIELLI Giovanni** nato in Spinetoli (AP) il 5 febbraio 1949,



domiciliato per la carica in San Benedetto del Tronto, ove  
appresso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e  
legale rappresentante della società **"PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER  
AZIONI"**, con sede in San Benedetto del Tronto (AP), in via  
Vaitellina n.19/21/23, codice fiscale:08071601002;

- **MICHETTI Vincenzo** nato ad Ancarano (TE) l'8 agosto 1960,  
domiciliato per la carica in San Benedetto del Tronto, ove  
appresso, quale Amministratore Unico e legale rappresentante della  
società **"LA GREPPIA RISTORANTE SOCIETA' A RESPONSABILITA'  
LIMITATA SEMPLIFICATA"**, con sede in San Benedetto del Tronto (AP),  
in via Pasubio n.17, codice fiscale:02304360445;

della cui identità personale, qualifica, poteri e piena capacità  
di agire io Notaio sono certo, previa lettura dell'atto da me Notaio  
data ai sottoscrittori, hanno firmato, ai sensi di legge, in calce  
ed a margine degli altri due fogli, il su esteso atto alla mia  
presenza, alle ore diciassette e minuti dieci.

In San Benedetto del Tronto, nel mio studio, il ventidue marzo  
duemiladiciassette (22/03/2017).

F.to: Pietro Caserta Notaio

