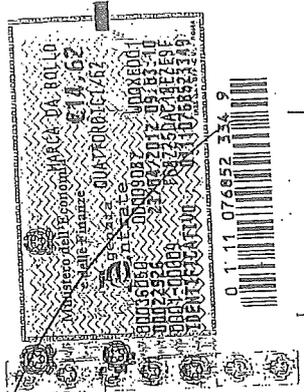


PARAF.



**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

Tra

Discount Cinque srl, con sede in Ciampino Via Pirzio Biroli, 37/43, codice fiscale e P.IVA 05740231005, in persona del suo Legale rappresentante Sig. Franco Silvestri nato a Roma, il 30.08.1948, (di seguito per brevità denominata AFFITTANTE).

e

Azienda Servizi Pubblici S.p.A. (di seguito anche ASP S.p.A.) Capitale Sociale Euro 10.000.000,00, con sede in Ciampino, Largo Felice Armati, 1 - codice fiscale e P.IVA 02315031001, Iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 0864634 - in persona del suo Legale rappresentante Amministratore Unico Sig. Franco Paduano, nato a Cagliari, il 26.08.1963, (di seguito per brevità denominata AFFITTUARIA)

**Premesso**

- che "affittante" è proprietaria del ramo di azienda attivo in Ciampino Via Pirzio Biroli, 37;
- che in questo atto viene dedotto tale ramo d'azienda costituente e costituito dall'esercizio commerciale munito di autorizzazione amministrativa in virtù di comunicazione di vicinato presentata al Sindaco del Comune di Ciampino in data 05-04-2012 per la vendita al pubblico di prodotti del settore extra-alimentare e SCIA Sanitaria presentata alla Azienda USL RM H in data 06-04-2012;
- che l'immobile ove è attivo il ramo di azienda è detenuto da "Discount Cinque srl" in virtù di regolare contratto di locazione commerciale.
- che l'esercizio, pertanto, viene gestito con regolare autorizzazione amministrativa la quale al termine del rapporto dovrà essere reintestata ad "Affittante";
- che l'"affittuaria" ha manifestato interesse a condurre in affitto il ramo d'azienda sopra individuato;

Tanto premesso

**Convengono**

**ARTICOLO 1 - RICEZIONE DELLA PREMESSA**

Tutto quanto precede forma parte prima, integrante e sostanziale del presente atto.

**ARTICOLO 2 - OGGETTO**

Con il presente atto "Affittante" affitta alla "Affittuaria" che a tale titolo riceve ed accetta attraverso sottoscrizione di apposito Verbale di CONSEGNA, il ramo di azienda già descritto e costituito dal solo complesso mobiliare avente ad oggetto l'esercizio commerciale descritto in premessa ed in particolare la vendita al dettaglio del genere non alimentare ed alimentare (ed in particolare: *articoli sanitari, articoli per la medicazione e la cura della persona, cosmesi e profumeria igienica, articoli per l'infanzia e per la mamma, articoli elettromedicali e di autodiagnosi*) su una superficie di vendita di mq. 45 circa (di cui 35 mq del settore non alimentare e 10 mq del settore alimentare), oltre all'uso dell'immobile di proprietà di terzi condotto in locazione da "Affittante" in forza del contratto di locazione già descritto in premessa, che resta in capo a "Affittante", il tutto meglio indicato nella planimetria che viene allegata al presente atto sotto la lettera "A" con la parte interessata contornata in rosso. La porzione di fabbricato di mq 55 circa destinato alla vendita al pubblico è distinto al Catasto dei Fabbricati di Ciampino al foglio 2 particella 49 sub. 509 (ex 504).

Stampa: DISCOUNT CINQUE S.R.L. VIA PIRZIO BIROLI, 37/43 00044 CIAMPINO P.IVA 05740231005

### ARTICOLO 3 - ESCLUSIONI

Dagli elementi che compongono il ramo di azienda (oggetto del presente rapporto di affitto) sono espressamente esclusi tutti i rapporti di debito/credito sia personali che in relazione alla gestione del ramo di azienda oggetto del presente rapporto.

Il ramo di azienda è consegnato senza merci e senza dipendenti.

Al termine del rapporto il ramo di azienda dovrà essere riconsegnato senza scorte e senza poste passive, di alcun genere, comunque maturate nel corso del rapporto.

### ARTICOLO 4 - COSTITUZIONE DEL COMPLESSO - RINUNCIA ALL'INTESTAZIONE - AUTORIZZAZIONI - RISOLUZIONE IPSO IURE

Le parti dichiarano e confermano che il ramo di azienda dedotto in affitto si intende costituito da tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e crediti e salvo solo eventuali beni di proprietà dell'affittuario o che questi acquisirà in futuro.

In particolare, si intendono compresi nell'esercizio concesso in affitto:

- l'avviamento, nel suo contenuto attuale e potenziale;
- i cespiti di cui all'art.2 e la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'uso dell'immobile e delle parti comuni;
- la temporanea intestazione delle licenze e/o autorizzazioni, concesse dalle competenti Autorità a "affittante".

"Affittante" fin d'ora presta il suo consenso affinché le stesse vengano temporaneamente (e cioè per tutta la durata del contratto) volturate ad "affittuaria" ove già non in corso di volturazione o già volturate alla stessa.

"Affittuaria", dal canto suo, ora per allora, presta il proprio irrevocabile consenso e comunque autorizza "affittante" a rivolturare le licenze e/o autorizzazioni in favore di quest'ultima, o a soggetto dalla stessa eventualmente a medio tempore designato, presso il Comune ed Autorità competenti; al termine del contratto o comunque all'atto della sua risoluzione, per qualsiasi causa, "affittuaria" autorizza espressamente e sin da ora "affittante", qualora la risoluzione sia dichiarata da provvedimento giudiziale, anche d'urgenza, a sostituirsi ad essa "affittuaria" nella richiesta di volturazione, in favore di "affittante", presso le autorità competenti, esonerando espressamente queste ultime da qualsiasi responsabilità al riguardo, dovendosi considerare il consenso manifestato con la sottoscrizione del presente atto, valido ed irrevocabile, in qualsiasi ipotesi di conclusione del rapporto.

Si precisa, per quanto necessario, che in nessun caso sarà consentito ad "affittuaria" di trasferire altrove, anche temporaneamente, in tutto o in parte il ramo d'azienda affittato.

Tra le parti accordi specifici verranno adottati (nel caso in forma scritta) per interventi straordinari che dovessero essere concordati sulle entità affittate e/o variazione al presente contratto.

Il presente contratto di affitto di azienda si risolverà *ipso iure* ex art.1456 C.C., ove intervenissero provvedimenti amministrativi di tipo comunque sanzionatorio (o che producessero sospensione, limitazione, revoca di licenza; concessioni, autorizzazioni) per fatti riferibili ad "affittuaria", suoi soci e/o legali rappresentanti, per fallimento, protesti, esecuzioni, pignoramenti, sequestri, interdizioni, inabilitazioni, provvedimenti inibitori e/o cautelari, atti (anche dell'Autorità) limitativi della pienezza dell'esercizio dei diritti in capo alla società, ai soci illimitatamente responsabili, ai legali rappresentanti (anche derivati da illeciti penali od amministrativi) cui avesse dato luogo l' "affittuaria" (e/o soggetti dell'azione dei quali la stessa è tenuta per legge a rispondere), oltre l'ipotesi che si verifichi insolvenza.

### ARTICOLO 5 - DURATA

La durata del contratto di affitto del ramo di azienda è fin d'ora concordemente fissata in anni 3 (tre) a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto.

Alla scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per ulteriori anni 3 (tre) salvo che una delle parti non comunichi all'altra la propria volontà di non rinnovare il contratto con comunicazione che dovrà essere inviata a mezzo raccomandata A.R. con preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla scadenza.



DISCOTTI BROSQUE S.R.L.  
Via Vittorio Veneto, 37  
06063 CASALINO  
P.V.A. 01740231005

Alle parte affittuaria è comunque sempre concessa e riconosciuta la facoltà di recesso (in qualsiasi momento del rapporto) da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. presso la sede legale dell'altra parte e con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi e senza indennizzo alcuno. Le parti convengono che il mancato rinnovo da parte della proprietà, del contratto di locazione, o il venire meno della disponibilità dei locali, determinerà la risoluzione *ipso iure* del presente contratto. La presente pattuizione è determinante del consenso di "affittante" alla sottoscrizione del presente contratto. "Affittuaria" con la sottoscrizione accetta espressamente la stessa e rinuncia irrevocabilmente a richiedere indennizzi e/o risarcimenti qualora si verifici la predetta situazione.

## ARTICOLO 6 - INTEGRAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA (LOCALE ED AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA DI VENDITA)

6.1 La "Affittuaria" dichiara che, per sua precisa scelta aziendale, intende integrare a propria cura, spese e responsabilità, il RAMO DI AZIENDA, dei macchinari, degli impianti, degli arredi e delle merci dalla stessa ritenuti ulteriormente necessari per l'esercizio dell'attività, come indicati nel PROGETTO della "Affittuaria" allegato al presente contratto quale allegato B.

La "Affittuaria", si impegna a consegnare alla "Affittante", terminati i suddetti lavori, tutte le certificazioni relative alle eventuali opere ed impianti eseguiti nel LOCALE e quant'altro eventualmente richiesto dalla normativa vigente.

6.2 La "Affittuaria" si obbliga ad eseguire - a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, i lavori di propria competenza di cui al comma precedente ed aprire al pubblico l'attività, entro il termine improrogabile di 30 (trenta) giorni dalla data odierna (data di CONSEGNA):

6.3 La "Affittuaria" decorsi 30 (trenta) giorni dalla odierna dovrà comunque corrispondere alla "Affittante" il canone di affitto del RAMO D'AZIENDA anche qualora i lavori non fossero terminati ovvero l'attività non fosse aperta al pubblico. Qualora il suddetto ritardo dovesse protrarsi per un periodo eccedente giorni 30 (trenta) rispetto al termine previsto all'art 6.2, la Affittante avrà diritto di risolvere il presente contratto di affitto di ramo d'azienda per fatto e colpa di "Affittuaria" ex art.1456 c.c., e trattenere le eventuali modifiche apportate al LOCALE e/o al RAMO D'AZIENDA dalla Affittuaria.

6.4 La "Affittuaria" sarà responsabile di tutti gli oneri, spese e danni che derivassero al LOCALE ed alla "Affittante", per effetto dell'esecuzione dei predetti lavori di propria competenza.

6.5 La "Affittuaria" si impegna ad ottenere tutte le autorizzazioni/permessi e nulla osta previsti dalle P.P.A.A. e necessari ad integrare l'attività del ramo d'azienda con vendita al pubblico di *farmaci da banco o di automedicazione (OTC) e farmaci non soggetti a prescrizione medica (SOP)*, ai sensi del D.L. 223/06 e S.M.I..

## ARTICOLO 7 - LINEE DI CONDUZIONE ED USO DEL RAMO DI AZIENDA

7.1 "Affittuaria" si obbliga a:

- a) mantenere in perfetta efficienza l'organizzazione e la funzionalità del ramo d'azienda affittato in tutte le sue componenti (produttiva, commerciale, amministrativa);
- b) gestire il ramo di azienda con la diligenza del buon padre di famiglia adottando comportamenti ed iniziative idonee a conservare il livello elevato del ramo di azienda, astenendosi rigorosamente da atteggiamenti idonei a danneggiare, anche in misura lieve, il ramo d'azienda medesimo. "Affittante" ha facoltà di eseguire periodicamente dei controlli, anche attraverso propri incaricati, e, laddove lo ritenesse necessario o ravvedesse taluni comportamenti dianzi descritti, ammonirà per iscritto l' "affittuaria" diffidandola dal continuare ad adottare i predetti comportamenti, pena, in difetto, la risoluzione *ipso iure* del presente contratto (ex art.1456 C.C.). Qualora, nonostante l'ammonimento, questi dovessero perdurare, la "Affittante" avrà facoltà di comunicare l'avvenuta risoluzione del contratto di affitto di azienda.
- c) ottenere tutte le autorizzazioni/permessi e nulla osta previsti dalle P.P.A.A. e necessari ad integrare l'attività del ramo d'azienda con vendita al pubblico dei medicinali ai sensi del D.L. 223/06 e S.M.I.. Osservare tutte le disposizioni di legge regolamentari ed amministrative in materia;



DISCOUNT UNIQUES.r.l.  
Via Piazzi d'oro, 37  
00044 ROMA (RM)  
P.IVA. 02740231005

- d) esonerare fin d'ora espressamente "affittante", o chi per essa, da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potranno derivare da fatto doloso o colposo proprio, dei collaboratori, dei dipendenti o da terzi, ivi compresi i clienti;
- e) mantenere il ramo d'azienda in piena efficienza in ogni sua componente;
- f) osservare gli orari di apertura al pubblico conformi a quelli del supermercato gestito da Affittante e che ad esso è collegato, costituendo per l'Affittante, il ramo d'azienda concesso alla Affittuaria, importante integrazione dei servizi offerti alla clientela;
- g) gestire il RAMO D'AZIENDA in modo da avere sempre il migliore rapporto complessivo e specifico con la clientela;

7.2 La puntuale osservanza di tutti gli obblighi assunti all'art. 7.1 è condizione essenziale e determinante del consenso di "affittante" al presente atto. Pertanto l'inadempimento relativo anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte nel presente articolo determinerà *ipso iure* la risoluzione del presente contratto ex art.1456 C.C.

#### ARTICOLO 8 – CANONE ED ADEGUAMENTO

Il canone di affitto, è fin d'ora concordemente fissato nella misura di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) oltre IVA.

Detto corrispettivo minimo garantito dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di uguale importo di Euro 2.000,00 da assoggettarsi ad I.V.A. come sopra.

Il pagamento del canone minimo garantito dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario entro il giorno 5 di ogni mese.

A partire dal secondo anno di affitto il suddetto canone di affitto sarà maggiorato in base al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso - né ritardato - da pretese od eccezioni dalla "parte affittuaria", qualunque ne sia il titolo, salvo il diritto al successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.

"Affittuaria" non potrà, per nessun motivo, sospendere il pagamento del canone di affitto di azienda, né compensarlo con eventuali crediti. Il mancato e puntuale pagamento, in tutto o in parte, e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, a seguito della formale messa in mora da parte di affittante, determinerà la risoluzione *ipso iure* del presente contratto (ex art.1456 C.C.).

#### ARTICOLO 9 – UTENZE

"Affittuaria" dovrà provvedere direttamente – a far data dalla decorrenza del presente contratto e per tutta la sua durata – al pagamento di ogni spesa, canone, onere accessorio, utenze, etc... relativo al ramo di azienda affittato.

Le utenze relative all'energia elettrica e all'acqua restano invece a carico dell'Affittante.

#### ARTICOLO 10 - DESTINAZIONE - IMMUTABILITA' - CONTROLLO

La collocazione, destinazione e l'oggetto dell'attività del ramo di azienda affittato sono fissi ed immutabili per tutto il periodo contrattuale, salvo diverso accordo scritto.

Il puntuale adempimento della presente clausola è condizione essenziale e determinante del consenso di "affittante" al presente atto. Pertanto l'inadempimento del patto del presente articolo determinerà *ipso iure* la risoluzione del contratto ex art.1456 C.C..

"Affittante" potrà controllare direttamente, o tramite incaricati lo stato dei beni affittati, la funzionalità del complesso, il mantenimento della efficienza e del dovuto livello qualitativo complessivo del servizio senza ostacolare il normale svolgimento dell'attività lavorativa .

#### ARTICOLO 11 – MANUTENZIONI E MODIFICAZIONI/INTEGRAZIONI

Sono a carico della Affittante la manutenzione straordinaria del locale ove ha sede il ramo d'azienda così come consegnato alla Affittuaria e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti della Affittante comuni tra il ramo d'azienda ed il supermercato (condizionamento ed illuminazione generale).

Restano invece in carico esclusivo della affittuaria la manutenzione e riparazione ordinaria del locale ove ha sede il ramo d'azienda e la manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria dei macchinari, degli impianti, degli arredi e quant'altro dalla stessa apportati



Stampa di un notaio con il nome "ALB" e il numero "1945".

poiché ritenuti ulteriormente necessari per l'esercizio dell'attività che dovrà esercitare, come indicati nel PROGETTO della AFFITTUARIA allegato al presente contratto quale allegato B.

## Art. 12 ASSICURAZIONI

12.1 "Affittuaria" sottoscriverà e manterrà a sua cura, con primaria Compagnia assicuratrice, idonea/e polizza/e assicurativa/e contro:

a) tutti i rischi a garanzia dell'intero valore dei beni custoditi sottotetto (per "beni" si intendono macchinari, attrezzature, impianti ed arredamenti, e migliorie apportate dalla "affittante", e ogni altro bene di interesse dell'attività esercitata). La polizza deve prevedere l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice, ad esercitare il diritto di surroga derivante dall'art.1916 del C.C. verso chi ha cagionato il danno.

b) tutti i rischi a garanzia dell'immobile in cui viene svolta l'attività, per un massimale pari al valore reale a nuovo dell'immobile. La polizza deve prevedere l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice, ad esercitare il diritto di surroga derivante dall'art. 1916 del C.C. verso chi ha cagionato il danno.

Tutti i costi relativi alla/e predetta/e polizza/e, ivi compresi i premi per i successivi rinnovi, dovranno rimanere a carico di "affittuaria".

12.2 "Affittuaria" si obbliga inoltre a sottoscrivere direttamente con primaria Compagnia assicuratrice polizza Responsabilità Civile Terzi a copertura dei rischi derivanti dall'attività esercitata, compresa la conduzione dell'immobile in cui si svolge l'attività, con un massimale unico di almeno Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la predetta polizza stipulata da "affittuaria" deve essere consegnata in copia integrale (contratto correlato dalle condizioni generali e patti speciali) alla Società "affittante" per la presa visione del rispetto di quanto innanzi previsto.

## ARTICOLO 13 – GARANZIE - PENALI

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, "affittuaria" consegna ad affittante contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, una fidejussione bancaria a prima richiesta di € 12.000,00. Dette garanzie dovranno essere mantenute per l'intera durata del contratto. Il mancato rilascio delle garanzie, nel termine previsto, comporterà la risoluzione *ipso iure* del presente contratto.

## ARTICOLO 14 - STATO DEI BENI ED USO

I beni sono già stati esaminati e saranno ricevuti in consegna in data odierna come attestato da apposito Verbale di CONSEGNA, "Affittuaria" dichiara di accettarli senza riserva alcuna. L'"affittuaria" si obbliga ad usare locali con la normale e dovuta diligenza ed a riconsegnarli alla scadenza mantenendone la normale conservazione e salvo il deterioramento per il corretto uso.

## ARTICOLO 15 – DIVIETO DI SUB-AFFITTO, COMODATO E CESSIONE

Il presente contratto è stipulato, quanto a "parte affittuaria", con l'essenziale e determinante elemento dell' "intuitus personae", anche in ordine alla compagine sociale della società "affittuaria" ad eccezione del trasferimento di quote "mortis causa".

Pertanto è e sarà assolutamente vietata a "parte affittuaria" ogni forma di sub-affitto, di comodato o di cessione in genere del contratto e/o relativi diritti, così come il conferimento a qualsiasi titolo dell'uso o del godimento (totale o parziale e in qualsiasi forma) di quanto dedotto nel presente contratto.

Resta espressamente, vietata a "parte affittuaria" la trasformazione sociale, l'ingresso di nuovi soci, comunque attuato, l'usufrutto, l'affitto, il pegno dei titoli di partecipazione (tanto nell'intero che nelle quote) e comunque ogni atto direttamente o indirettamente idoneo a consentire, giuridicamente o di fatto, l'utilizzazione da parte di terzi del contratto, di quanto con lo stesso connesso, delle entità nello stesso dedotte. Il tutto salvo che non consti preventiva autorizzazione scritta di "affittante".

E' vietata inoltre la stabile presenza nei locali (ove è collocata inamovibilmente l'azienda) di terzi, non dipendenti ed il cui status non sia *ab origine* previsto in questo contratto come legittimante la presenza stessa.



DISCOUNT BROKER s.r.l.  
Via Milano, 37  
00187 Roma  
P.IVA 07602341003

Il mancato rispetto di uno qualsiasi dei sopra citati patti del presente articolo, determinerà *ipso iure* la risoluzione del presente contratto ex art.1456 C.C..

E' invece consentita la cessione a terzi del presente contratto da parte di "affittante", cessione per la quale "affittuaria" presta sin d'ora il suo consenso ai sensi e per gli effetti degli artt.1406 e 1407 C.C..

#### ARTICOLO 16 – CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Salvo diverso accordo, resta convenuto che l'esercizio commerciale non potrà effettuare chiusura per ferie.

#### ARTICOLO 17 – MODIFICHE E MIGLIORIE

E' vietato a "parte affittuaria", in particolare, di compiere mutamenti nella destinazione degli ambienti nei quali è gestito il ramo di azienda dedotto in affitto, ivi compreso di procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie degli enti affittati, senza il preventivo consenso scritto di "affittante", salvo quanto previsto nel PROGETTO della AFFITTUARIA allegato sub B.

In ogni caso tali proposte di modifica e/o modifiche dovranno essere attuate nel rispetto delle disposizioni di legge.

Al termine dell'affitto, "affittante" avrà sempre diritto a sua scelta di pretendere la messa in pristino, a spese di "affittuaria", oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso, anche in deroga agli Artt.1592 e 1593 del C.C..

La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso, fatta salva la facoltà di "affittante" di chiedere la risoluzione *ipso iure* del contratto ex art.1456 C.C..

I beni che verranno acquistati da "affittuaria", nel corso del contratto di affitto, e destinati all'uso del ramo di azienda rimarranno di proprietà di "affittuaria" stessa.

#### ARTICOLO 18 - AVVIAMENTO COMMERCIALE

"Affittuaria" prende atto e riconosce che l'esercizio commerciale le viene consegnato con le potenzialità già verificate ed idonee per realizzare la finalità economica cui è destinato, senza nulla pagare in ordine all'avviamento commerciale e con suo irrevocabile impegno a nulla pretendere (al momento della cessazione del rapporto) al medesimo titolo o per buona uscita o per migliorie o miglioramenti anche sotto il profilo di cui all'Art.2041 C.C..

#### ARTICOLO 19 – RICONSEGNA DEL RAMO DI AZIENDA

Al termine del rapporto, il ramo d'azienda dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il normale deterioramento derivante dal corretto uso, per gli impianti, arredi ed attrezzature di cui al precedente art.2 e senza scorte.

Il ramo d'azienda dovrà comunque essere in ottima efficienza.

#### ARTICOLO 20 – RAPPORTI CON I DIPENDENTI

"Affittuaria" si impegna, prima della scadenza del contratto di affitto di ramo d'azienda, a riassorbire alle proprie dipendenze, presso altre unità produttive, i dipendenti occupati presso il ramo d'azienda stesso. Qualora ciò non sia possibile "affittuaria" si impegna a stipulare, con gli eventuali dipendenti da adibire al complesso qui dedotto, fin d'ora contratti a termine. Essi dovranno scadere prima della naturale scadenza del presente contratto e comunque, ove non lo fossero già, saranno sciolti a cura di "parte affittuaria" mediante definizione con i dipendenti medesimi. In tale occasione, ove già non eseguito, dovranno essere liquidati e pagati a detti dipendenti tutti gli importi loro dovuti e per tutto l'ammontare ancora da corrispondere, comprese anche le quote maturate, a titolo di trattamento di fine rapporto. Del pari dovranno essere definiti, liquidati e saldati, gli eventuali rapporti di debito con gli enti assicurativi e previdenziali.

In difetto di quanto sopra "affittuaria" si obbliga, comunque e sin da ora, a mantenere manlevata e indenne la "affittante" da ogni pendenza (fiscale, previdenziale), sanzione, pretesa, a qualsivoglia titolo, riferentesi a detti rapporti di lavoro e relativa a diritti, pretese, crediti sorti e/o divenuti esigibili o esercitabili anteriormente alla data di efficacia del presente contratto, per qualsiasi causa o ragione dovesse venire rivolta alla "affittante", da terzi, dagli enti previdenziali e non dello Stato, dai dipendenti o loro successori.



WORLDWIDE TRADE S.R.L.  
Via Piero Bressani, 67  
00187 ROMA  
0652040000  
PWA 0074923100

"Affittuaria" si obbliga a risarcire o indennizzare "affittante" per ogni danno derivante dal mancato rispetto della presente clausola. La sottoscrizione del patto di cui al presente articolo viene considerata da "affittante" essenziale per la prestazione del suo consenso al contratto.

#### ARTICOLO 21 – MODIFICHE

Qualunque modifica od integrazione al presente contratto (ancorché esecutiva od attuativa) dovrà rivestire unicamente forma scritta a pena di nullità – ogni equipollente escluso.

#### ARTICOLO 22 – ELEZIONE DI DOMICILIO

Ai fini del presente contratto ed ancorché non più vigente le parti eleggono domicilio speciale presso le rispettive sedi legali.

#### ARTICOLO 23 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto e sua esecuzione le parti eleggono l'esclusiva ed inderogabile competenza del Foro in cui ha sede l'azienda affittata.

#### ARTICOLO 24 - SPESE DI REDAZIONE ED IMPOSTA DI REGISTRO.

Agli effetti fiscali le parti fanno risultare quanto segue:

- poiché il valore complessivo del ramo di azienda affittato è costituito per più del 50% dal valore normale del fabbricato, al presente contratto si applicano le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati, in quanto meno favorevoli;
- ai sensi della vigente legge di registro (art.40, comma 1 bis ed art.5 lettera a bis della tariffa, come sostituiti per effetto della legge 248/2006) il presente contratto sconta altresì l'imposta di registro nella misura dell'1% dell'ammontare del canone;
- tale ultima imposta verrà assolta in sede di registrazione per l'intera durata del contratto e successivamente, in ipotesi di rinnovo e per ciascuna annualità dello stesso, a cura delle parti ai sensi dell'art.17 D.P.R. 131/86.

Le spese per la redazione di questo atto, la sua registrazione e quelle relative all'autentica di firma sono a carico di Affittuaria.

Roma il 23/04/2012

AFFITTANTE

AFFITTUARIA

DISCOUNT CINQUE S.R.L.  
Via Pirzio Etruri, 67  
00043 CIAMPINO  
PISA 05740121000



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE III PROVINCIALE DI ROMA	Ufficio Territoriale di Albano Laziale
N. 2719	Serie 3
Data 23-4-2012	REGISTRATO CON EURO 704,00
	IL DIRIGENTE

