[redacted]

Repertorio n. 615 Raccolta n. 548

AFFITTO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

Giovedì dieci marzo duemilaventidue,

- 10 marzo 2022 -

in Riccione, [redacted] presso il mio studio.

Innanzi a me [redacted] Notaio residente in Riccione ed iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

SONO PRESENTI

--- **quale Società Affittante**:

-- la società denominata [redacted], unipersonale, con sede in Riccione alla Via San Gimignano n. 30, capitale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della ROMAGNA - FORLI' - CESENA e RIMINI, codice fiscale e partita [redacted] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto appresso autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti per legge e per Statuto, nonchè in virtù di delibera dell'Assemblea dei Soci assunta in data 25 febbraio 2022 già acquisita agli atti della società;

--- **quale Società Affittuaria**:

-- [redacted]

Io Notaio sono certa dell'identità personale dei costituiti, i quali, nelle rispettive qualità, preliminarmente dichiarano:

- che la società [redacted] è l'unica proprietaria dell'azienda organizzata:

-- per la realizzazione di attività sportive dilettantistiche e la pratica di ogni tipo di attività e disciplina sportiva prevista dalle federazioni sportive nazionali e dagli enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI;

-- per l'attività didattica e per l'avvio, l'aggiornamento e il perfezionamento nelle diverse attività e discipline sportive e per le attività culturali attinenti al tempo libero;

-- per la formazione, la preparazione e la gestione di squadre dilettantistiche per qualunque disciplina sportiva, nonché la promozione e l'organizzazione di gare, tornei ed ogni altra attività sportiva in generale;

-- per l'organizzazione di altre attività sportive, amatoriali, ricreative e culturali,

azienda corrente in Riccione, alla Via S. Gimignano n. 30;

- che la predetta azienda comprende tutte le attrezzature e tutti gli impianti utili e necessari per l'esercizio delle predette attività;

- che l'immobile in cui si svolge attualmente l'attività aziendale è di proprietà della [redacted]

[redacted]

[redacted] un separato contratto di locazione in data primo marzo 2022, in corso di registrazione perchè nei termini. Le parti danno atto che nella determinazione del canone di affitto le stesso hanno tenuto nel dovuto conto del canone di locazione corrisposto dall'affittuario in virtù del separato contratto di locazione con la società proprietaria dell'immobile;----------

- che detta azienda è attualmente esercitata in virtù di Segnalazione Certificata di Inizio Attività pervenuta al Comune di Riccione in data 14 aprile 2015, Prot. n. 14514, integrata come da Comunicazione pervenuta al medesimo Comune in data 20 maggio 2015;----------

- che la società [redacted] a causa dell'andamento economico dell'attività svolta e al solo fine di preservarne l'avviamento maturato nel tempo, anche a tutela di eventuali creditori, intende procedere alla locazione di detta azienda alla società [redacted] che, in possesso dei requisiti necessari per lo svolgimento di tale attività, si è offerta di assumerne la gestione temporanea con l'impegno di munirsi dei permessi e delle licenze eventualmente necessari.----------

Tutto ciò premesso e confermato parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.----------

----------**ARTICOLO 1 - CONSENSO E OGGETTO**----------

La società [redacted] come rappresentata, concede a titolo di affitto alla società [redacted], che, come rappresentata, accetta, il godimento temporaneo dell'azienda organizzata:----------

- per la realizzazione di attività sportive dilettantistiche e la pratica di ogni tipo di attività e disciplina sportiva prevista dalle federazioni sportive nazionali e dagli enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI;----------
- per l'attività didattica e per l'avvio, l'aggiornamento e il perfezionamento nelle diverse attività e discipline sportive e per le attività culturali attinenti al tempo libero;---
- per la formazione, la preparazione e la gestione di squadre dilettantistiche per qualunque disciplina sportiva, nonché la promozione e l'organizzazione di gare, tornei ed ogni altra attività sportiva in generale;----------
- per l'organizzazione di altre attività sportive, amatoriali, ricreative e culturali,----------

azienda corrente in Riccione, alla Via S. Gimignano n. 30----------

La Società Affittante, come rappresentata, si obbliga, ove ciò sia necessario per lo svolgimento dell'attività affittata, ad intervenire presso i pubblici uffici competenti e a prestare il proprio consenso per addivenire alla voltura e all'intestazione pro tempore delle autorizzazioni in favore della Società Affittuaria.----------

----------**ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI**----------

Quanto in oggetto è affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla Società Affittuaria, la quale, come rappresentata, dichiara di avere preso visione dei libri contabili e fiscali, nonché di ben conoscere i beni aziendali in genere in virtù di precedente contratto di affitto d'azienda a mio rogito in data 28 settembre 2020, Repertorio n. 46, Raccolta n. 42, registrato a Rimini il 29 settembre 2020 al n. 8161 Serie 1T e risolto il 23 dicembre 2021 e che dichiara di accettare salvi i suoi diritti derivanti, ai sensi degli artt. 1578 ss., 1585 e 1586 cod. civ., dall'esistenza di vizi occulti dei beni stessi, oppure da molestie o pretese di terzi.----------

Sono compresi nell'affitto tutti gli impianti, macchinari, utensili e le attrezzature ne-

cessari per l'esercizio dell'attività di impresa corrispondente all'azienda affittata, così come individuati nell'elenco che - pur non allegato al presente atto - le parti considerano parte integrante e sostanziale dello stesso.----------

Le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che non sono comprese nell'affitto (ancorchè riportate nell'inventario di cui sopra) le attrezzature irremovibili dei locali sauna e bagno turco.----------

Le parti convengono che eventuali variazioni in diminuzione nella consistenza dei beni inventariati dovranno essere ripristinate dalla Società Affittuaria al termine del rapporto di locazione con beni di uguale natura, specie e valore, viceversa alla stessa Società Affittuaria dovrà essere riconosciuto il valore degli incrementi effettuati qualora al termine dell'affitto la consistenza risulti aumentata, fermo il disposto di cui al successivo art. 10.----------

----------ARTICOLO 3 - POSSESSO----------

La Società Affittuaria verrà immessa nel possesso dell'azienda in oggetto dalla data odierna.----------

Da questa data, dunque, saranno a favore della stessa i redditi e le utilità estraibili dall'esercizio dell'attività e a suo carico le spese, gli oneri relativi e i tributi di qualsiasi tipo.----------

----------ARTICOLO 4 - DEBITI E CREDITI----------

Le parti convengono l'esclusione dall'affitto dei crediti e dei debiti relativi all'azienda in oggetto, anteriori agli effetti del presente atto.----------

Le parti precisano, invece, che i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico della Società Affittuaria.----------

----------ARTICOLO 5 - GARANZIE----------

La Società Affittante garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi, privilegi, pignoramenti, oneri, sequestri, diritti reali e personali di terzi.----------

La stessa garantisce che gli impianti sono in regola con tutte le norme di legge attualmente vigenti, che i macchinari e le attrezzature sono in buono stato d'uso, adeguati all'attività da svolgere e a norma di legge, fatta comunque salva la prova di funzionalità da eseguirsi entro 10 (dieci) giorni dall'allaccio delle utenze.----------

Nell'eventualità che future disposizioni legislative imponessero l'esecuzione di opere e di interventi agli impianti, alle attrezzature e/o agli arredi, resta inteso che detti interventi saranno a totale ed esclusivo carico della Società Affittante.----------

----------ARTICOLO 6 - DECORRENZA E DURATA----------

L'affitto avrà inizio dal giorno **10 marzo 2022** ed avrà la durata di sei anni, venendo a cessare, dunque, il giorno 9 marzo 2028.----------

Tale scadenza si riterrà automaticamente prorogata di sei anni in sei anni in assenza di comunicazione scritta, da dare con raccomandata A/R ovvero tramite pec e da notificare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.----------

Alla Società Affittuaria è consentito recedere dal presente contratto per giusta causa e/o giustificato motivo in qualunque momento con obbligo di preavviso, da comunicarsi nelle forme di rito, di almeno 30 (trenta) giorni.----------

----------ARTICOLO 7 - OBBLIGHI DELLA SOCIETA' AFFITTUARIA----------

La Società Affittuaria deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione economica e conservando l'efficienza dell'organizzazione, dei macchinari e degli impianti.----------

La Società Affittante conserva il diritto di controllarne la puntuale osservanza, anche con accessi in loco ai sensi dell'art. 1619 c.c.----------

[redacted]

In ogni caso, la Società Affittuaria dovrà tempestivamente sostituire i beni mobili aziendali non più idonei all'uso o non più efficienti, con oneri a proprio carico, al fine di garantire la competitività dell'impresa.----------
Le parti convengono espressamente che la valutazione dell'idoneità dei beni aziendali sia rimessa alla Società Affittuaria, secondo criteri di ragionevolezza.----------
Il contravvenire agli obblighi di cui sopra da parte della Società Affittuaria legittima la Società Affittante a considerare risolto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., il presente contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte nonché a chiedere il risarcimento del danno eventualmente subito.----------
Nell'ipotesi in cui la Società Affittuaria dovesse interrompere per qualsiasi motivo l'esercizio dell'attività in oggetto, il contratto si intenderà risolto di diritto e gli impianti e i macchinari dovranno essere immediatamente restituiti alla Società Affittante.----------
La Società Affittuaria, inoltre, può prendere tutte quelle iniziative conformi all'interesse dell'attività e dirette al miglioramento della produzione, purché ciò non comporti obblighi e non arrechi pregiudizi in capo alla Società Affittante.----------

----------**ARTICOLO 8 - CANONE**----------

Il canone di affitto viene fissato nella somma annua di Euro **24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero)** oltre IVA come per legge, da corrispondersi a mezzo di rate mensili anticipate, ciascuna di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) oltre IVA, entro e non oltre il giorno 20 (venti) di ogni mese, a decorrere dalla prima scadente il giorno 20 marzo 2022, a mezzo di bonifico bancario o con le altre modalità richieste dalla legge.----------
In particolare, le parti convengono fin d'ora che ove nel corso del rapporto di affittanza dovessero insorgere reciproche ragioni di debito-credito le suddette rate mensili potranno essere compensate, ai sensi degli artt. 1241 e ss cod. civ. e nei limiti della normativa vigente.----------
A partire dal quarto anno, il corrispettivo dell'affitto sarà assoggettato anno per anno alla rivalutazione nella misura del 75% (settantacinque per cento) dell'indice ISTAT calcolato in base alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.----------
Le parti convengono inoltre che, nel caso di mancato pagamento di una sola rata mensile del canone, la Società Affittante potrà risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e rientrare nell'immediato possesso dell'azienda affittata se entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza la Società Affittuaria non avrà provveduto al pagamento di quanto dovuto.----------
Per nessuna ragione la Società Affittuaria potrà sospendere o ritardare il pagamento delle rate mensili del canone o delle prestazioni accessorie e viene espressamente convenuto che ogni azione o eccezione che eventualmente dovesse sorgere in relazione al presente affitto, potrà essere intrapresa dalla Società Affittuaria solo previo pagamento di tutte le rate maturate e degli oneri accessori.----------
La prova del pagamento potrà essere data mediante esibizione della quietanza rilasciata dalla Società Affittante ovvero a mezzo di idonea documentazione bancaria o contabile, quanto alle compensazioni.----------

----------**ARTICOLO 9 - EFFICIENZA DELL'AZIENDA**----------

La Società Affittuaria si impegna a mantenere in condizioni di efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda.----------

----------**ARTICOLO 10 - DIVIETI DELLA SOCIETA' AFFITTUARIA**----------

Salvo quanto in seguito precisato, è fatto divieto alla Società Affittuaria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie ai beni costituenti l'azienda descritti nel-

l'inventario di cui sopra.

Qualora in vigenza del rapporto contrattuale, la Società Affittuaria volesse procedere a incrementi, ammodernamenti, migliorie o comunque a sostituzioni di beni strumentali (impianti, macchinari, attrezzature, mobili e arredi), questa potrà procedervi solo dopo aver informato la Società Affittante con motivata richiesta ed averne acquisito il parere favorevole in forma scritta, anche a mezzo p.e.c. ovvero potrà procedervi stante il silenzio protratto per sette giorni da parte della Società Affittante.

Gli oneri dei nuovi investimenti saranno sostenuti dalla Società Affittuaria, la quale al termine del rapporto avrà diritto di rimuovere le migliorie e le addizioni apportate ai sensi degli artt. 1592 e 1593 c.c.

ARTICOLO 11 - QUOTE DI AMMORTAMENTO

In deroga al comma 8 dell'art. 102 del D.P.R. 917/1986 si conviene che le quote di ammortamento saranno considerate di totale competenza della Società Affittante.

ARTICOLO 12 - MANUTENZIONE

Sono a carico della Società Affittuaria le manutenzioni e riparazioni ordinarie relative ai macchinari, impianti, attrezzature, mobili e arredi, macchine d'ufficio, macchine elettroniche e loro supporti.

Tutte le manutenzioni straordinarie restano, invece, a carico della Società Affittante, comprese tutte le spese che riguardano l'immobile aziendale.

ARTICOLO 13 - SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

La Società Affittuaria subentra, ai sensi dell'art. 2558 c.c., nei soli contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa relativa all'azienda locata con l'esclusione di quelli di natura strettamente personale quali quelli di lavoro autonomo, di consulenza con professionisti ed associazioni di imprese, d'opera stipulati nella veste di parte committente, di assicurazione e di banca; più precisamente subentrerà in quelli relativi alla fornitura di energia elettrica, acqua, luce, gas e manutenzione obbligatoria degli impianti. Le parti, come rappresentate convengono che la Società Affittuaria non subentri nei contratti di leasing dei macchinari e degli attrezzi attualmente in essere a nome della Società Affittante.

Le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che non sono pendenti rapporti di lavoro subordinato a carico della società affittante.

ARTICOLO 14 - DIVIETO DI SUBAFFITTO

E' fatto divieto alla Società Affittuaria, senza il consenso scritto della Società Affittante, sia di subaffittare, in tutto o in parte, l'azienda affittata, sia di cedere o conferire a favore di terzi, anche parzialmente, il presente contratto di affitto.

Il consenso scritto eventualmente prestato dalla Società Affittante per la cessione o il conferimento si estende anche al subaffitto, mentre il consenso scritto eventualmente prestato dalla Società Affittante per il subaffitto non si estende anche alla cessione o al conferimento del contratto.

ARTICOLO 15 - CUSTODIA DELL'AZIENDA

La Società Affittuaria è costituita custode dell'azienda locata e dovrà custodirla con la massima diligenza; essa è responsabile anche verso i terzi dei danni, delle molestie e degli altri inconvenienti cagionati da incendi, spandimenti di acqua, fughe di gas, rumori ed emissioni diverse che dovessero verificarsi per qualsiasi causa, anche fortuita o di forza maggiore; a tal fine si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicuratrice una o più polizze assicurative a copertura dei rischi di incendio, ricorso vicini, danneggiamenti in genere, furti e rischi contro terzi con massimali adeguati.

ARTICOLO 16 - RESTITUZIONE ALLA SCADENZA

Alla scadenza del presente contratto l'azienda ed i beni che la compongono ver-

ranno restituiti nel medesimo stato in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso a meno che non venga esercitato il diritto d'acquisto; per quanto concerne i nuovi impianti ed i nuovi macchinari varranno le pattuizioni di cui al precedente articolo 10.

ARTICOLO 17 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti, come rappresentate, confermano l'elezione di domicilio presso le sedi indicate in epigrafe; ogni comunicazione sarà validamente eseguita all'indirizzo ivi indicato mediante raccomandata A/R od in alternativa a mezzo PEC o notifica tramite ufficiale giudiziario.

Sarà facoltà ed onere di ognuna delle parti, comunicare all'altra le variazioni di sede o domicilio e, in difetto, le comunicazioni si intenderanno validamente effettuate al domicilio originario.

ARTICOLO 18 - FORO COMPETENTE

Le parti convengono che per qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto sarà competente il Tribunale di Rimini.

ARTICOLO 19 - DIVIETO DI CONCORRENZA

Le parti convengono che non gravi a carico della Società Affittante alcun divieto di concorrenza. Le stesse si danno altresì reciprocamente atto della circostanza che, al momento di cessazione degli effetti del presente affitto, la Società Affittuaria non sarà, allo stesso modo, tenuta a rispettare alcun divieto di concorrenza a favore della Società Affittante.

ARTICOLO 20 - RINVIO

Per tutto quanto qui non previsto si richiamano le norme di legge in materia di affitto d'azienda.

ARTICOLO 21 - DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini della registrazione [redacted] nelle rispettive qualità, dichiarano:

-- che il presente atto è soggetto ad I.V.A.;

-- in relazione al disposto dell'articolo 35, comma 10 quater, del decreto legge n. 223/2006, convertito nella legge n. 248/2006, che il valore complessivo dell'azienda in oggetto non è costituito, per più del 50% (cinquanta per cento), dal valore normale dei fabbricati, determinato ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

ARTICOLO 22 - SPESE

Tutte le spese e ogni altro onere tributario, fiscale, diretto o indiretto, presente e futuro, avente relazione col presente contratto di affitto sono a carico della Società Affittuaria.

Richiesta io Notaio ho ricevuto il presente atto che, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia sotto la mia continua direzione e in parte scritto di mio pugno, consta di fogli due, per pagine sette.

Di esso ho dato lettura alle parti, che lo approvano.

Sottoscritto alle ore diciannove.

[redacted]

Copia in sette pagine compresa la presente, conforme all'originale nei miei rogiti munito delle prescritte firme, che rilascio ad uso consentito dalla legge.
Riccione, nel mio studio oggi 28 marzo 2022.

[redacted]

INVENTARI[redacted]PALESTRA

MACCHINE TECHNOGYM:

STEP 700 UNITY	1
RECLINE 700 UNITY	1
BIKE 700 UNITY	2
TOP 700 UNITY	1
INNOVATIVE SEAT TOP EXC	1
VARIO 700 UNITY	2
RUNNOW 700 CE UNITY	3
CROSSOVER 700 UNITY	1
PRESS	1
OVERHEAD PRESS	1
LOW PULL	1
HIGH PULL	1
CORE STATION	1
STEP/SQUAT	1
Kinesis One	1
ANTERIOR Anthr-Brun	1
POSTERIOR Anthr-Brun	1
RUN MED. CE LED	1
BIKE MED. CE LED	1
Supporto	1
MANIGLIONE	1
LEG PRESS MED	1
LEG CURL MED	1
LEG EXTENSION MED	1
LAT MACHINE. Antrac-Nero	2
LEG EXTENSION Antrac-Nero	1
LEG PRESS Antrac-Nero	1
GLUTE Antrac-Nero	1
CABLE JUNGLE Antrac-Nero	1
MULTIPOWER Antrac	1
AB-CRUNCH BENCH Anthrac-Black	1
ADJUST DECLINE/ABDOMIN. CRUNCH	2
CALF. Bik-Sil-Bik	1
SCOTT BENCH	1
OLYMPIC HALF RACK	1
LOWER BACK BENCH	1
OLYMPIC INCLINE BENCH	1
OLYMPIC FLAT BENCH	2
ADJUSTABLE BENCH	5
Porta manubri	2
10 PLACE BB RACK	1
PLATE TREE	2
ARKE SET HOLDER WALL	1
Arke Kit	1
Attiva Large	12
SHOULDER PRESS Antrac-Nero	1
PECTORAL Antrac-Nero	1
Box Service Element Restyling	1
Box service Pure Strength	1
SERVICE BOX FLEXABILITY	1
Service Box Kinesis Station	1
Service Box Excite	1
BOX SERVICE SELECTION	1
SKILL MILL	1

[redacted]

ATTREZZATURE SALE CORSI:

Cassone contenitore in legno Sale Corsi	5
Spalliera in legno	1
Sacchi per FIT BOXE	8
Bilanceri	24
Dischi vari pesi	120
Manubri leggeri vari pesi	70
Pedane per Step	20
Tappeto meccanico WALKING	12
PANCAFIT Colore Blu	4
KETTLEBELL vari pesi	10
Tappetini	18
Bike indoor	11
Casse acustiche BOSE a parete	8
Subwoofer BOSE	4
Proiettore a soffitto	1

MOBILI ARREDO UFFICIO:

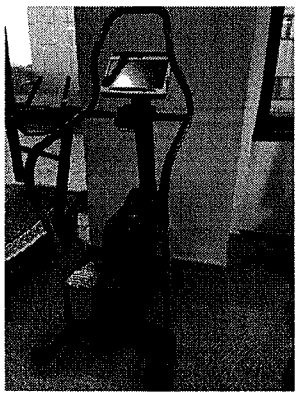
Scrivania	3
Divano in pelle Colore Marrone	1
Seduta in pelle marrone	3
Armadio archivio ingresso estetica	1

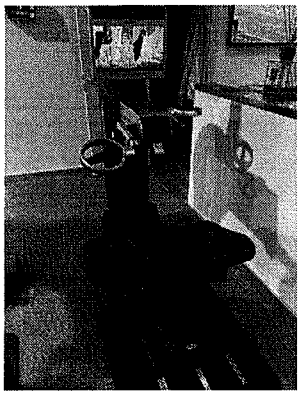
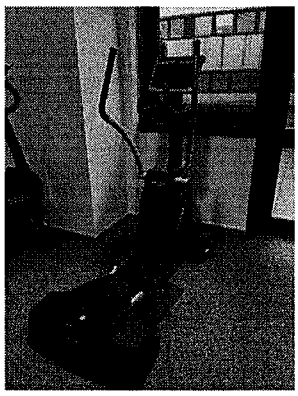
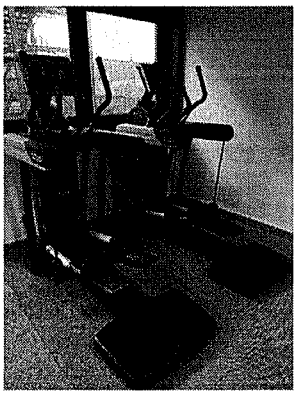
IMPIANTISTICHE:

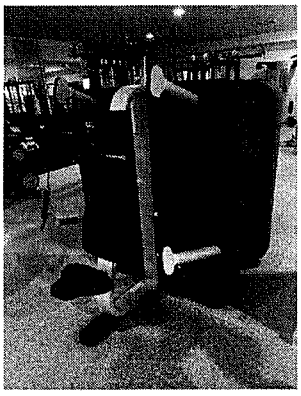
Impianto addolcitore acqua	1
Amplificatore filo diffusione	1

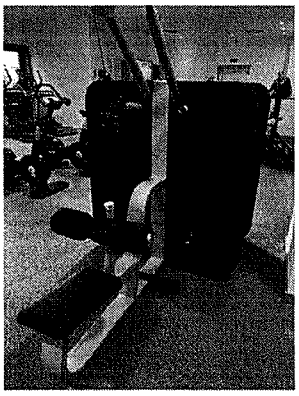
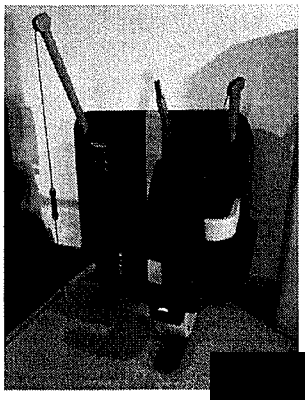
ZONA ESTETICA PIANO TERRA:

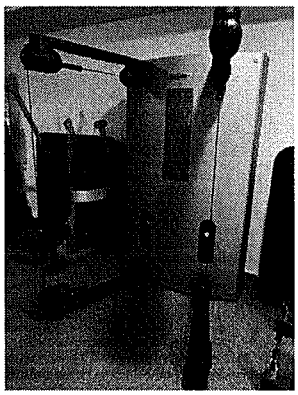
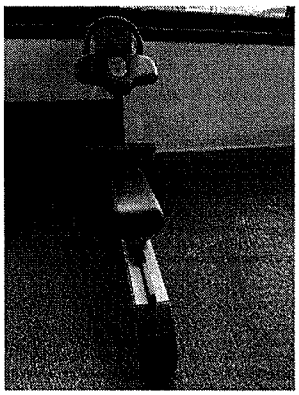
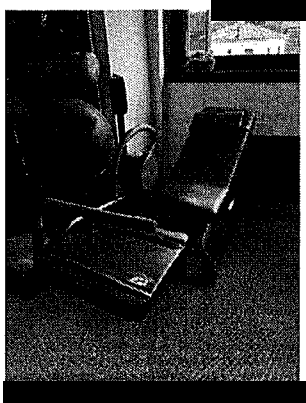
Vasca a vapore per trattamenti	1
Lettino professionale in pelle elettrico	2
Lettino in pelle	1
Lettini Relax in pelle Bianca	5

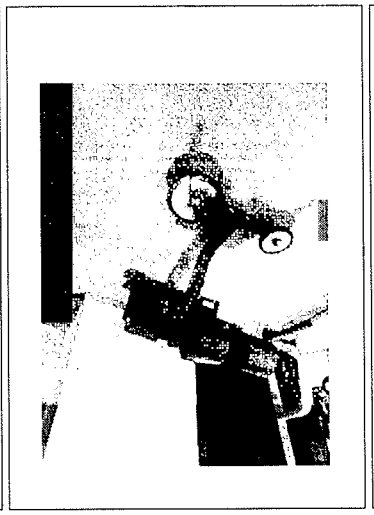
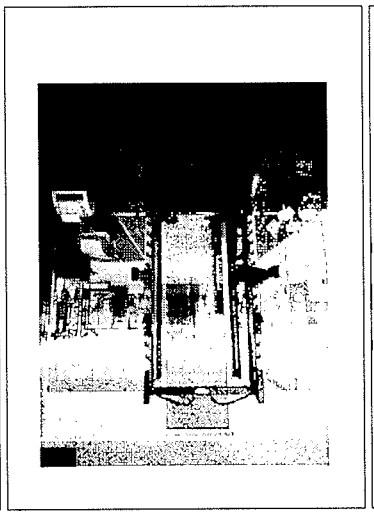


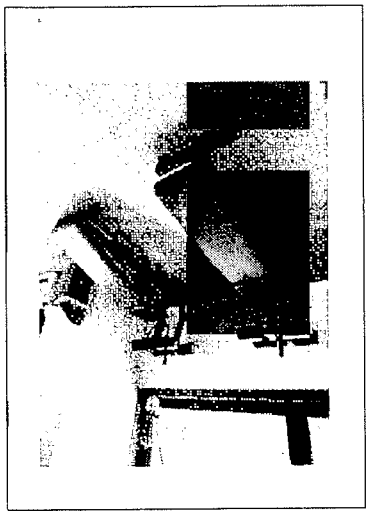
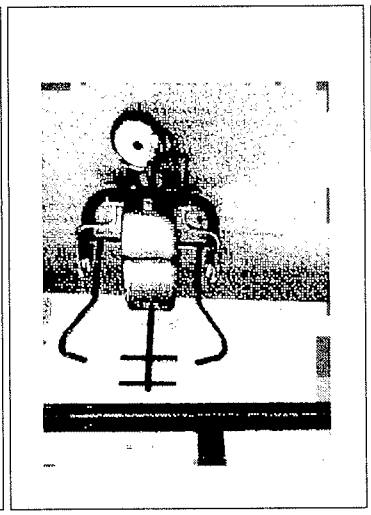
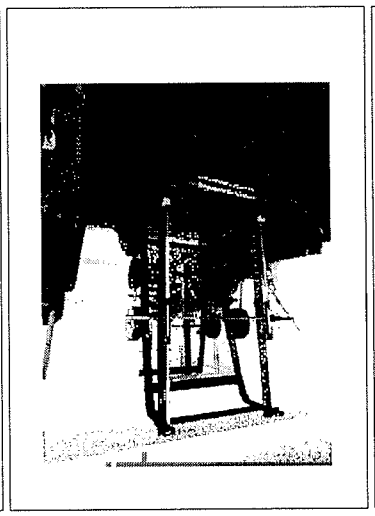




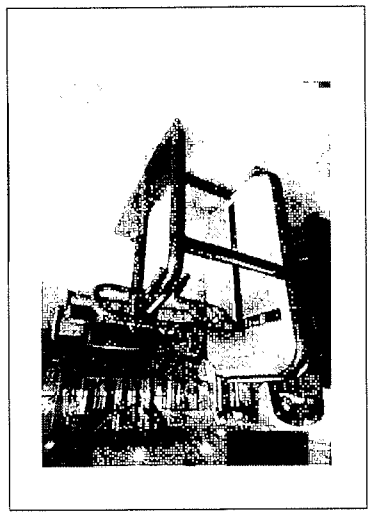


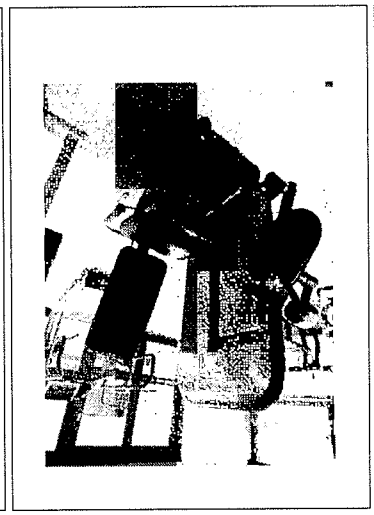
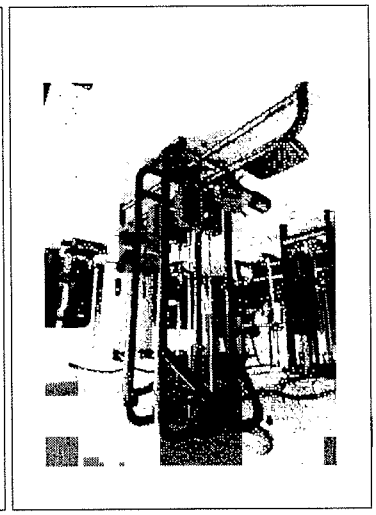


[redacted]

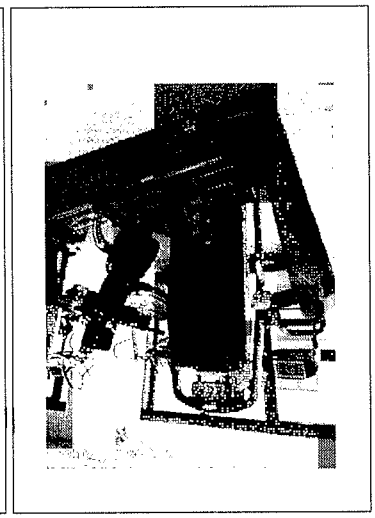
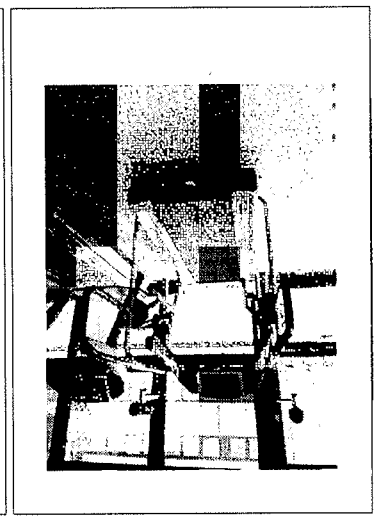



[redacted]

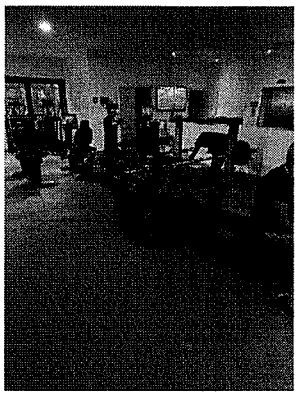



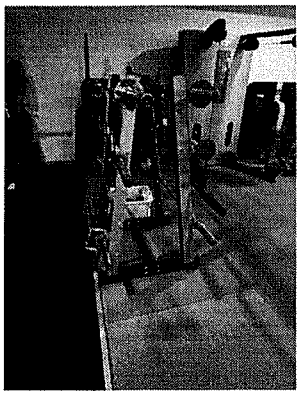




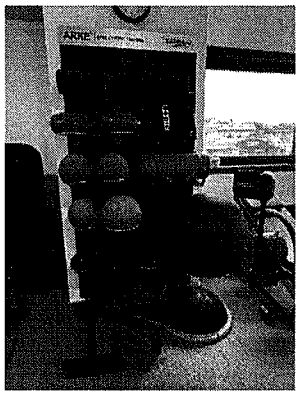
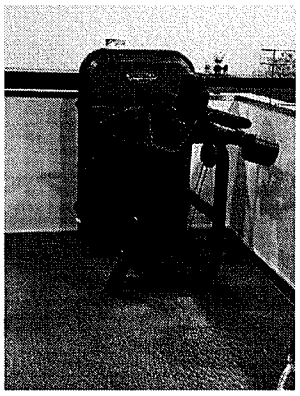


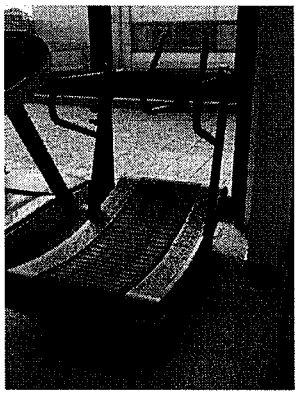
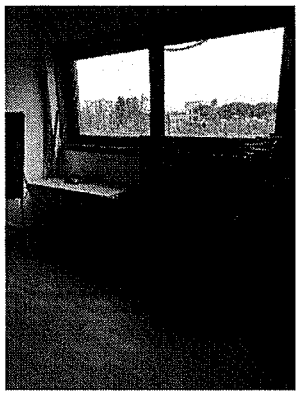
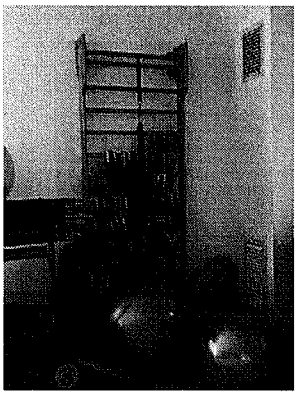
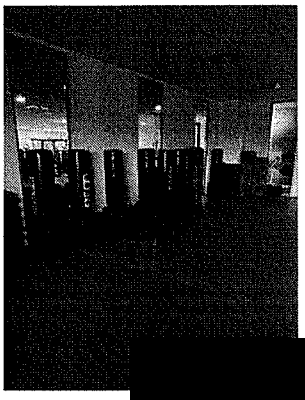
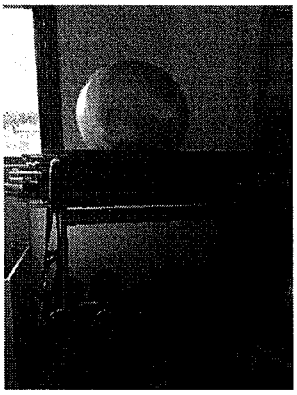



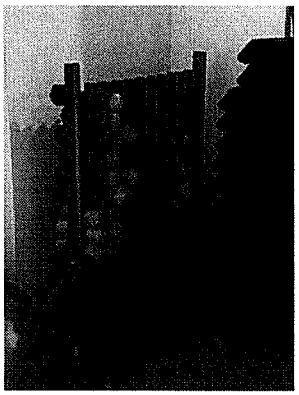
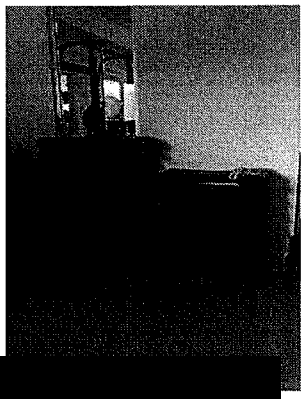



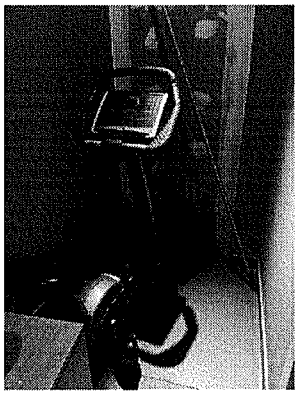
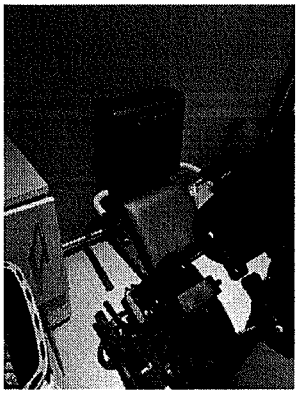
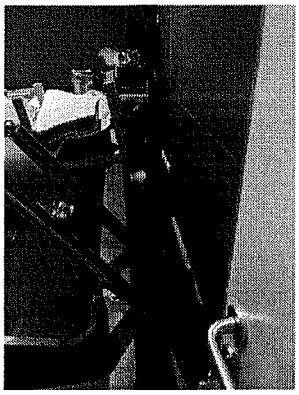
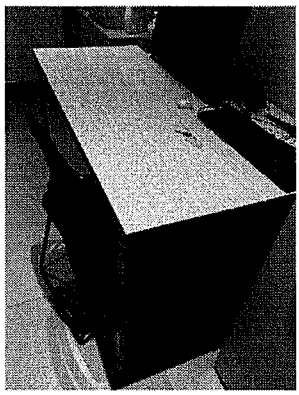
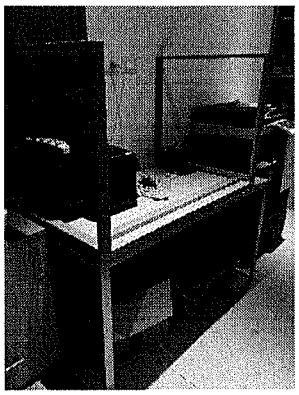
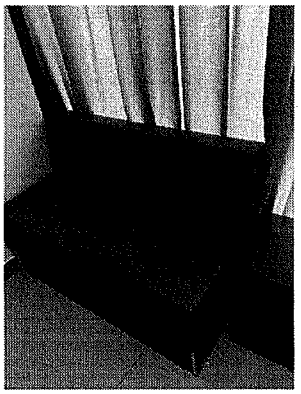


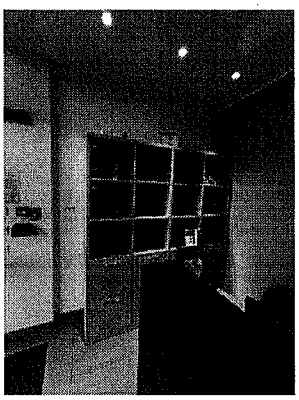
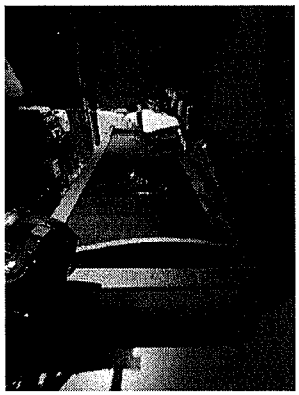
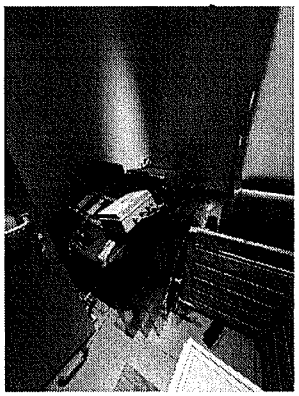
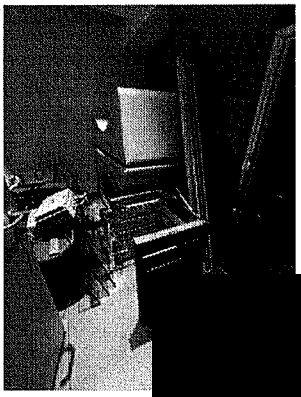
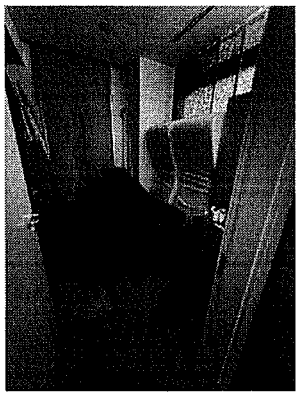
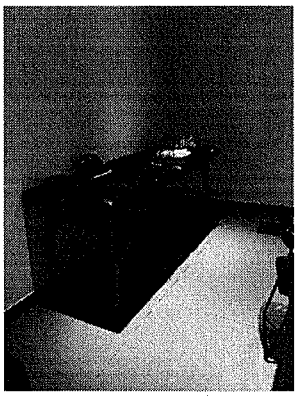
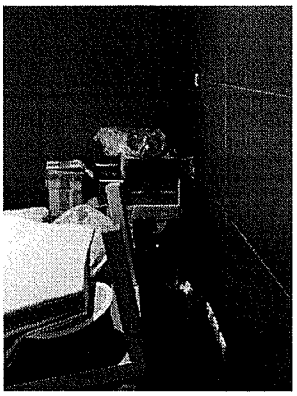


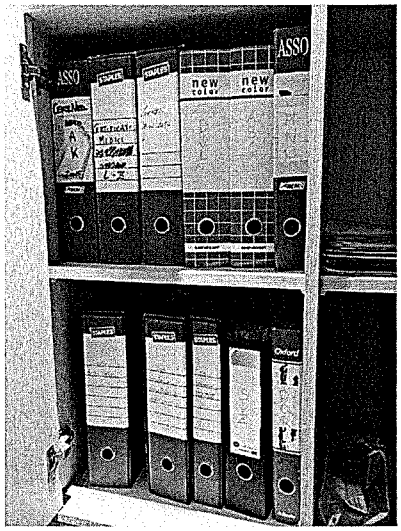



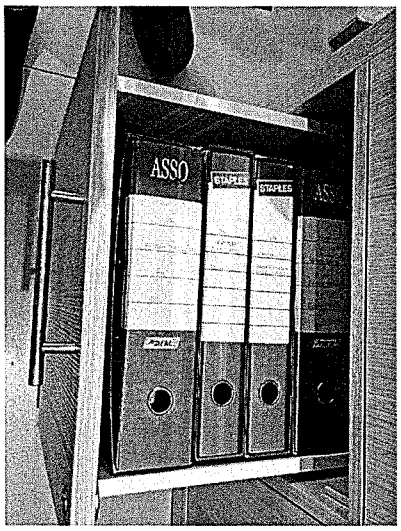




[redacted]




[redacted]





[redacted]



[redacted]





[redacted]

[redacted]

ThinkCentre
SHOES CLOTHING BAGS