



AFFITTO DI AZIENDA (o RAMO D'AZIENDA)

DOCUMENTI PARTE AFFITTANTE

- Visura del Registro delle Imprese di data recente (da cui eventualmente risultino gli organi in carica)
- Documenti attestanti i poteri di chi firma l'affitto d'azienda
- Fotocopia del documento d'identità (fronte-retro) del soggetto che interviene; se la parte affittante non interviene personalmente nell'atto, eventuale originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale (eventualmente, se si tratta di società: delibera del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci che autorizzano il legale rappresentante a compiere l'atto)
- Eventualmente: statuto vigente della società o patti sociali attuali.

DOCUMENTI DELL'AZIENDA

- Ubicazione
- Attività esercitata
- Eventuali licenze o autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività (da produrre in originale)
- Elenco dei beni mobili registrati compresi nell'azienda (auto, navi, aerei)
- Elenco delle quote di S.r.l. comprese nell'azienda (con indicazione della denominazione, della sede legale, del numero d'iscrizione al Registro delle imprese e del codice fiscale della società posseduta)
- Indicazioni se i debiti e i crediti restano a carico e a favore dell'affittante ovvero se sono trasferiti all'affittuario
- Eventualmente, fotocopia del contratto di locazione avente per oggetto l'immobile in cui viene esercitata l'attività d'impresa (se viene ceduto unitamente all'affitto di azienda)

SE L'AZIENDA COMPRENDE IMMOBILI

- Copia dell'atto di acquisto degli immobili strumentali facenti parte dell'azienda e che vengono ceduti unitamente all'azienda
- Visure catastali degli immobili (devono essere indicati i dati catastali dei beni immobili facenti parte del complesso aziendale)
- Estremi delle eventuali ipoteche gravanti sugli immobili e relativi finanziamenti
- Attestato di prestazione energetica (c.d. APE) relativo agli immobili costituiti da fabbricati

DOCUMENTI PARTE AFFITTUARIA

- Visura del Registro delle Imprese di data recente (da cui eventualmente risultino gli organi in carica)
- Documenti attestanti i poteri di chi firma l'affitto d'azienda
- Fotocopia del documento d'identità (fronte-retro) del soggetto che interviene; se la parte affittante non interviene personalmente nell'atto, eventuale originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale (eventualmente, se si tratta di società: delibera del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci che autorizzano il legale rappresentante a compiere l'atto)
- Eventualmente: statuto vigente della società o patti sociali attuali.

CANONI DELL'AFFITTO E DURATA DELL'AFFITTO

- Occorre fornire il canone dell'affitto e come lo stesso viene pagato
- Occorre indicare la durata del contratto di affitto



DIVIETO DI CONCORRENZA

- Ai sensi dell'articolo 2557 c.c. chi cede l'azienda deve attenersi, per il periodo di cinque anni dall'affitto, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze, sia idonea a sviare la clientela dell'azienda fittata. E' possibile:
 - pattuire divieti più ampi
 - escludere completamente il divieto di concorrenza
 - pattuire maggiori divieti, vietando all'affittuario di aprire un'altra attività analoga nello stesso Comune, ovvero vietando all'affittuario di aprire un'attività analoga in una certa distanza, ad esempio a 500 metri dall'azienda fittata.

IMMOBILE NEL QUALE VIENE ESERCITATA L'ATTIVITA' E' IN LOCAZIONE

- Eventualmente, in presenza di contratto di locazione avente per oggetto l'immobile in cui viene esercitata l'attività, ceduto unitamente all'azienda ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/1978, produrre l'A.P.E.

ADEMPIMENTI A CARICO DEL NOTAIO

- Registrazione dell'atto di affitto di azienda
- Deposito presso il Registro delle Imprese dell'atto di affitto
- Una volta ottenuti gli estremi di registrazione completi di data e numero (e gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese) consegnerà la copia dell'atto alle parti

ADEMPIMENTI A CARICO DELLE PARTI (CONSULENTI)

- Iscrizione, modifica, cancellazione della ditta individuale presso il Registro delle Imprese
- Comunicazione agli uffici fiscali, previdenziali e assistenziali
- Pratica presso il Comune per il subentro nell'attività e per la voltura delle licenze

CERTIFICAZIONE DI INESISTENZA DI PENDENZE

La parte affittuaria, data la responsabilità solidale dell'affittuario con l'affittuante l'azienda, potrà richiedere ai competenti Uffici Fiscali, personalmente o per il tramite del professionista di fiducia, certificazioni circa l'inesistenza di contestazioni in corso e di debiti di natura fiscale e tributaria per l'azienda da fittarsi (trattasi del *Certificato sull'esistenza di contestazioni in corso e di quelle già definite per le quali i debiti non sono stati soddisfatti*, così come previsto nell'art. 14 delle Disposizioni sulle sanzioni amministrative per violazioni di norme tributarie - comma 3 - D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472).