



CESSIONE DI AZIENDA (o RAMO D'AZIENDA)

DOCUMENTI PARTE CEDENTE

- Visura camerale aggiornata (serve per: acquisire notizie su domicilio fiscale se diverso dalla sede legale, codice fiscale e partita IVA, i poteri di chi firma la cessione)
- Fotocopia del documento d'identità (fronte-retro) del cedente, eventuale originale della procura speciale se il cedente non interviene personalmente all'atto ovvero copia autentica della procura generale (eventuale, 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
- Certificato sull'esistenza di contestazioni in corso e di quelle già definite per le quali i debiti non sono stati soddisfatti (art. 14 delle Disposizioni sulle sanzioni amministrative per violazioni di norme tributarie - comma 3 - D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472)

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 denominazione, sede n. Registro Imprese e codice fiscale della società posseduta)
- Indicazione se i debiti e i crediti restano a carico e a favore del cedente ovvero se sono trasferiti al cessionario
- Eventualmente: fotocopia del contratto di locazione tra il cedente ed il proprietario dei locali in cui è esercitata l'attività d'impresa

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
- Estremi delle eventuali ipoteche gravanti sugli immobili e dei relativi finanziamenti
- Dati della licenza/concessione di costruzione (indispensabili se la costruzione del fabbricato è iniziata dopo il primo settembre 1967), dell'abitabilità e delle eventuali concessioni edilizie per lavori successivi
- Dichiarazioni di inizio e fine lavori per opere interne
- Certificato di abitabilità/agibilità o documentazione che ne attesti la richiesta
- Se è stata presentata domanda di condono, concessione in sanatoria da richiedere al Comune competente
- Documentazione condono o mini-condono ed eventuali richieste di documentazione integrativa da parte del Comune
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo agli immobili costituiti da fabbricati
- Se si tratta di terreni, certificato di destinazione urbanistica

CONTRATTO DI LOCAZIONE

IMMOBILE NEL QUALE VIENE ESERCITATA L'ATTIVITA'

- Eventualmente, in presenza di contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in cui viene esercitata l'attività, ceduto unitamente all'azienda ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/78, produrre A.P.E.



DOCUMENTI PARTE CESSIONARIA

- Visura aggiornata Registro Imprese (da cui eventualmente risultino gli organi in carica)
- Domicilio fiscale se diverso dalla sede legale
- Codice fiscale e partita IVA
- Documenti attestanti i poteri di chi firma la cessione
- Fotocopia del documento d'identità (fronte-retro) del cessionario, eventuali originali della procura speciale se il cessionario non interviene personalmente all'atto ovvero copia autentica della procura generale (eventuale, 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

PREZZO CESSIONE

- Occorre fornire il prezzo della cessione precisando cosa va imputato:
 - singoli beni dell'azienda (macchinari, attrezzature, merci)
 - avviamento

Infatti, il valore dell'azienda può subire rettifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate, proprio con riferimento all'avviamento, calcolato sulla base del reddito prodotto negli anni precedenti la cessione.

Occorre indicare se il pagamento del prezzo:

- è stato effettuato prima dell'atto
- viene effettuato contestualmente alla firma dell'atto
- è dilazionato (in caso di dilazione indicare l'importo e le scadenze delle rate di dilazione, nonché eventualmente le garanzie che sono pattuite a favore del venditore: riserva di proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo; rilascio di cambiali che devono essere consegnate prima del rogito allo studio per essere completamente compilate)

EVENTUALE ESISTENZA DI UNA IMPRESA FAMILIARE TRA CEDENTE E SUOI FAMILIARI

Se è corrente un'impresa familiare tra il cedente ed i suoi familiari, questi hanno diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile.

In tale caso, costoro devono intervenire in atto per rinunciare alla prelazione.

Occorre produrre l'atto da cui risulti l'esistenza dell'impresa familiare e i documenti con i relativi codici fiscali di tutti i collaboratori.

GODIMENTO

- Indicare se il cessionario:
 - È immesso nel godimento dell'azienda alla firma dell'atto
 - Sarà immesso nel godimento dell'azienda in una data successiva, in tale caso indicare la data in cui il cessionario sarà immesso nel godimento dell'azienda.

DIVIETO DI CONCORRENZA

Ai sensi dell'art. 2557 c.c. chi cede l'azienda deve astenersi, per il periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze, sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta.

E' possibile:

- Pattuire divieti più ampi
- Escludere completamente il divieto di concorrenza
- Pattuire maggiori divieti, vietando al cedente di aprire un'altra attività analoga nello stesso comune, ovvero vietando al cedente di aprire un'attività analoga in una certa distanza, ad esempio a 500 metri dall'azienda ceduta.

ADEMPIMENTI A CARICO DEL NOTAIO

- Registrazione dell'atto di cessione
- Deposito presso il Registro delle Imprese dell'atto di cessione



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 cessionaria, data la responsabilità solidale del cessionario con il cedente 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 - Disposizioni sulle sanzioni amministrative per violazioni di norme tributarie - comma 3 – D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472).