STUDIO NOTARILE FABRIZIO LAURO
Via Sebastiano Silvestri n. 158, 00045 - Genzano di Roma (RM) | Via Domenico Chelini n. 5 - 0197 Roma.
Tel. 06.3972.44.27 | mail: flauro@notariato.it | www.notaiofabriziolauro.it

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE FABRIZIO LAURO PER UN ATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

a) **Documenti di identità e codice fiscale della parte locatrice e della parte conduttrice (se ditte individuali) o visura camerale della società locatrice e della società conduttrice;**
b) Eventuale **INVENTARIO** dei beni aziendali (fortemente raccomandato in virtù dell'obbligo di restituzione dei beni al termine dell'affitto a carico del conduttore);
c) Copia di **assegni e/o bonifici** per il pagamento delle rate di canone già pagate o da pagare in sede di stipula;
d) Copia delle **autorizzazioni e licenze** in virtù delle quali viene esercitata l'attività;
e) Se vi è impresa familiare:
   - Atto dichiarativo dell'impresa familiare;
   - Fotocopie dei documenti e codice fiscale di tutti i partecipanti all'impresa (opportuno il loro intervento in sede di stipula al fine di autorizzare l'affitto in quanto atto di straordinaria amministrazione);
f) Se nell'azienda ci sono **IMMOBILI IN LOCAZIONE**, produrre copia del contratto di locazione regolarmente registrato;
g) Se nell'azienda ci sono **IMMOBILI IN PROPRIETA'**, verificare tramite commercialista di fiducia se si tratta di affitto di azienda il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50 per cento, dal valore normale di fabbricati (art. 35, comma 10-quater, del d.l. n. 223/2006), ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro;
h) Se **la durata dell'affitto è superiore a 9 anni,** indicare documentazione in merito agli IMMOBILI ricompresi nell'azienda ai fini della trascrizione ex art. 2643 c.c.;
i) Segnalare allo studio notarile se e quanti **lavoratori dipendenti** passeranno alle dipendenze del nuovo conduttore dell'azienda: se passano all'affittuario più di 15 lavoratori, bisogna attivare le comunicazioni alle rappresentanze sindacali almeno 25 giorni prima della stipula dell'atto di affitto di azienda;
j) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA se, contestualmente all'azienda, si affitta anche l'immobile, di proprietà della parte locatrice, ove viene esercitata l'attività;
k) Art. 35 co 10quater DL 223/2006: in caso di affitto di azienda soggetto AD IVA e COMPRENDENTE l'immobile (di proprietà del locatore) ove viene svolta l'attività di impresa, qualora l'immobile **superasse il 50% del valore dell'azienda** (notizia da chiedere al commercialista della parte locatrice) bisogna applicare le norme sull'AFFITTO DI IMMOBILI STRUMENTALI (cioè l'1% di registro previsto per gli immobili strumentali sull'intero canone per tutta la durata del contratto).
l) In caso di AFFITTO convenuto per una durata **SUPERIORE a 9 anni** e COMPRENDENTE ANCHE BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL LOCATORE...il contratto deve essere **trascritto**, con sopportazione dei relativi oneri da parte del soggetto conduttore.