PARTI

- Due documenti di identità validi e non scaduti.
- Tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria.
- Telefono, cellulare, e-mail delle parti.
- Occupazione delle parti e luogo di svolgimento della stessa.
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita (e non certificato) da richiedere al Comune di nascita. Verificare se è possibile chiederlo *on line*.
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (e non certificato) da richiedere al Comune dove è stato celebrato il matrimonio.
- In alternativa: sentenza/decreto di separazione o di divorzio.
- In alternativa: certificato di stato libero.
- Partita I.V.A. dell'affittante e dell'affittuario.
- Visura camerale dell'affittante e dell'affittuario.
- PEC dell'affittante e dell'affittuario.

Intervento tramite procura:

- Due documenti di identità validi e non scaduti del procuratore.
- Originale della procura speciale munita delle marche da bollo.
- Copia autentica della procura generale munita delle marche da bollo.

Intervento del rappresentante legale dell'incapace:

- Due documenti di identità validi e non scaduti del legale rappresentante.
- Copia autentica del provvedimento di interdizione, di inabilitazione o di sottoposizione ad amministrazione di sostegno ed eventuali modifiche di essi.
- Copia autentica del decreto di nomina, di quello/i autorizzativo/i e di eventuali pareri del Giudice Tutelare.

Intervento di extracomunitari:

- Permesso o carta di soggiorno.
- Attestato della richiesta di rinnovo se il permesso o la carta di soggiorno sono scaduti.

Intervento di una società:

- Due documenti di identità validi e non scaduti del rappresentante della società.
- Visura camerale storica della società.
- Atto costitutivo della società.
- Statuto o patti sociali della società nell'ultima versione aggiornata.
- Estratto autentico della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione autorizza il rappresentante a intervenire in atto.
- Estratto autentico della delibera di nomina dell'amministratore delegato.

AZIENDA

- Ditta dell'azienda.
- Oggetto e ubicazione.
- L'azienda è stata creata dall'imprenditore o acquistata? In questo secondo caso, produrre il titolo di acquisto.

- Inventario delle componenti dell'azienda.
- Sui beni che compongono l'azienda, ci sono vincoli, gravami o pesi?
- Ci sono autoveicoli? Se sì, portare la carta di circolazione e il certificato di proprietà.
- Sono compresi anche l'insegna, i brevetti, i marchi?
- Ci sono immobili?
 - Se sì, portare il titolo di provenienza.
 - Valutare se occorre l'attestato di prestazione energetica (se occorre, deve essere in originale, con firma e timbro del tecnico che lo ha redatto, munito di una fotocopia firmata del documento di identità del tecnico stesso).
- Ci sono immobili in locazione? Il contratto di locazione si trasferisce? Si stipula un contratto di sublocazione? Portare il contratto di locazione originario.
- Se dell'azienda fanno parte beni immobili di proprietà dell'affittante o da questi condotti in locazione e sublocati parallelamente all'affitto d'azienda (ma non in caso di immobili di proprietà di un terzo, locati all'affittante, il cui contratto di locazione diviene oggetto di subentro automatico *ex art. 2558 c.c.*), si applica una norma antielusiva (art. 35, co. 10 *quater*, d.l. 4 luglio 2006, n. 223), per cui occorre verificare se il valore normale dei beni immobili supera del 50% il valore normale dell'azienda e applicare, in questo caso, l'imposta di registro sul canone di locazione dell'immobile.
- Ci sono dipendenti? Quanti? Esibire un elenco di essi con qualifiche, stipendi, arretrati, ratei di tredicesima e di quattordicesima mensilità, quote Tfr, ferie. Se ci sono più di quindici dipendenti, effettuare la comunicazione alle rappresentanze sindacali almeno venticinque giorni prima del perfezionamento dell'atto.
- Pattuizioni relative ai crediti e ai debiti.
- Ci sono contratti?
- I contratti relativi ai servizi e alle utenze continueranno con l'affittuario?
- L'azienda è gestita sotto forma di impresa familiare? Se sì, occorre produrre l'atto dichiarativo di impresa familiare (ed eventuali modifiche) e devono intervenire in atto i familiari dell'imprenditore.
- La detenzione dell'azienda passerà alla data del contratto?
- Affitto dell'unica azienda: società di persone, intervento di tutti i soci; s.r.l., autorizzazione dell'assemblea.

DURATA DEL RAPPORTO E CANONE DI AFFITTO

- Quanto dura l'affitto?
- A quanto ammonta il canone?
- In quale giorno del mese sarà pagato il canone d'affitto e con quali modalità?
- Portare le fotocopie dei mezzi di pagamento di eventuali acconti già versati.
- In caso di proroga del contratto, il canone sarà rivalutato con gli indici ISTAT?
- Sarà versato un deposito cauzionale? Pari a quante mensilità? Portare la fotocopia del mezzo di pagamento.
- In caso di affitto ultranovennale, curare la trascrizione nei registri immobiliari e nel P.R.A..

LICENZE E AUTORIZZAZIONI

- Licenza di autorizzazione all'esercizio del commercio.
- L'affittante si obbliga a intervenire presso gli uffici per ottenere la voltura delle licenze o il rilascio di nuove licenze oppure si limita a consentire che ciò avvenga?
- In caso di mancato rilascio delle licenze in un dato termine il contratto si risolverà? Qual è il termine?

DIVIETO DI CONCORRENZA

- Deve essere previsto un divieto di concorrenza a carico dell'azienda affittante?

ESTINZIONE DEL RAPPORTO

- Alla fine del rapporto di affitto, saranno regolate in denaro le differenze di consistenza dell'inventario?
- Qualora, durante l'affitto, l'affittuario maturasse un avviamento, l'affittante dovrebbe indennizzarlo? Chi valuterà l'entità dell'avviamento?
- Qualora l'affittuario volesse recedere anticipatamente dal contratto, con quale preavviso dovrebbe farlo? Comunicandolo come? Pagando penalità?

CLAUSOLA ARBITRALE

- Deve essere inserita una clausola arbitrale?

SPESE DELL'ATTO E FATTURA

- Chi sostiene le spese dell'atto?
- A chi va intestata la fattura?