

CONTRATTO D’AFFITTO D’AZIENDA

Tra i signori:

A) _____, di seguito **concedente**, nato a _____, il _____, cod. fisc. _____, partita IVA _____, residente in _____ alla via _____, nella sua qualità di titolare della ditta individuale _____, con sede in _____, via _____, iscritto presso la Cciaa di _____, al n. _____ del Registro delle imprese;

e

B) _____, di seguito **affittuario**, nato a _____, il _____, cod. fisc. _____, partita IVA _____, residente in _____ alla via _____, nella sua qualità di titolare della ditta individuale _____, con sede in _____, via _____, iscritto presso la Cciaa di _____, al n. _____ del Registro delle imprese;

premesso

- che il Sig. _____ è proprietario dell’esercizio commerciale sito in _____ via _____, con insegna _____;
- che i locali ove viene esercitata l’attività sono di proprietà di terzi e condotti in locazione, in forza di contratto, in data _____, registrato a _____ in data _____ al n. _____ Atti Privati,

con scadenza il _____, con canone mensile di euro _____ e cauzione di euro _____, versata in data _____;

- che l'azienda utilizza per il deposito della merce il locale-magazzino sito in _____, via _____, di proprietà di _____, locato in forza di contratto del _____, registrato a _____ in data _____ al n. _____ Atti Privati, con scadenza il _____, con canone mensile di euro _____ e cauzione di euro _____, versata in data _____;
- che il proprietario intende concedere in affitto l'azienda suddetta all'affittuario, che accetta;
- che le parti, ai fini del presente contratto, eleggono domicilio presso le residenze prima indicate;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. L'affittuario, nell'assumere la conduzione dell'azienda di cui in premessa, si impegna al rispetto di tutte le norme di legge, regolamento e contratto volute dalle parti che disciplinano e regolano la conduzione dell'azienda, obbligandosi a tenere manlevato e indenne il concedente da qualunque spesa o danno

dovesse derivare dalla loro inosservanza da parte dell'affittuario stesso.

3. Il Signor _____ concede in affitto al Signor _____, che accetta, l'azienda di cui in premessa che comprende i beni elencati nell'Allegato ____ nonché l'avviamento, con esclusione di crediti e debiti, alle condizioni di seguito specificate.

Ai sensi dell'art. 2557 cod. civ. il concedente si impegna a non iniziare un'attività che possa essere concorrente con quella esercitata mediante l'azienda affittata con il presente contratto. Allo stesso modo l'affittuario si impegna a non intraprendere un'attività concorrente con quella esercitata dal proprietario una volta sopraggiunta la scadenza, per qualsiasi motivo, del presente contratto, e a condizione che il medesimo riprenda effettivamente l'attività. Ciò vale per un periodo massimo di anni _____.

Resta inteso che non si intendono concorrenti le attività esercitate dall'ex affittuario al di fuori della regione in cui ha sede l'azienda oggetto del presente contratto.

4. Il presente contratto avrà durata di anni _____, dal ____ al ____ . Sarà facoltà dell'affittuario, a partire da _____, recedere anticipatamente dal presente contratto di affitto d'azienda.

Il recesso potrà esercitarsi tramite comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R. da inviare, a pena di inefficacia, almeno _____ mesi prima della data di recesso. Sono in ogni caso vietati il subaffitto dell'azienda e la cessione del presente contratto, salvo che il proprietario vi acconsenta per iscritto.

5. Il corrispettivo annuale per l'affitto dell'azienda è convenuto e accettato in euro _____, da pagare in n. ____ rate mensili anticipate di euro _____ ciascuna, entro il giorno _____ di ciascun mese. Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale. L'affittuario si impegna a prestare idonea garanzia bancaria o assicurativa pari a un'annualità del canone di locazione, da prestare contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. Il mancato pagamento anche di una sola mensilità del corrispettivo pattuito per l'affitto d'azienda comporterà l'immediata risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

6. Il Signor _____ dichiara di aver esaminato i locali e tutti i beni costituenti la dotazione dell'azienda affittata e di averli trovati

perfettamente funzionanti ed in buono stato e adatti all'uso, così come visti e piaciuti.

Il concedente dichiara e garantisce che l'azienda è libera da pegni, gravami e diritti di terzi e, per quanto a sua conoscenza, non ha in corso controversie giudiziali di alcun genere, né alcun contenzioso fiscale ed amministrativo.

Il concedente presta il proprio consenso affinché l'autorizzazione amministrativa sia temporaneamente intestata all'affittuario per la durata dell'affitto. In particolare si impegna a intervenire opportunamente e tempestivamente per apporre tutte le sottoscrizioni che si renderanno necessarie per il perfezionamento della voltura. Qualora questa non si realizzi per fatti ascrivibili al proprietario, il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

L'affittuario si impegna sin d'ora ad adoperarsi gratuitamente al termine della gestione per la reintestazione delle autorizzazioni amministrative a nome del concedente, riconoscendone allo stesso la titolarità.

Fermo restando quanto sarà detto al punto seguente in relazione ai contratti di locazione, l'affittuario attesta di avere preso visione di tutti gli altri contratti a oggi in essere e stipulati per l'esercizio

dell'attività, allegati sub ____ nei quali subentra, ad eccezione del contratto di ____ stipulato con la Società _____.

7. I canoni di locazione e le spese accessorie relativi agli immobili di cui alle premesse saranno versati dall'affittuario direttamente al proprietario degli immobili medesimi. Il tutto nel pieno rispetto delle condizioni di cui ai contratti di locazione in essere, in relazione ai quali l'affittuario dichiara di avere ricevuto copia e di accettare, nei quali succede ai sensi degli artt. 2558 cod. civ. e 36 l. n. 392/1978, esonerando espressamente il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dal mancato adempimento e/o violazione degli obblighi a carico del conduttore. La comunicazione al proprietario degli immobili di cui alla premessa, relativa all'intervenuto affitto di azienda, dovrà essere effettuata dal concedente.

8. Tutti i crediti ed i debiti derivanti dalla gestione dell'azienda nel corso del presente affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico esclusivamente dell'affittuario.

9. Le parti, sottoscrivendo l'inventario qui allegato sub ____, si danno atto che all'inizio del contratto i macchinari, le attrezzature,

gli impianti e i beni mobili in genere facenti parte dell'azienda affittata sono quelli che risultano dallo stesso.

Non sono presenti nel citato inventario, e così sono in ogni caso esclusi dal contratto di affitto d'azienda, i beni mobili registrati di proprietà del concedente.

L'affittuario dà atto che gli stessi sono tutti funzionanti e in buono stato di manutenzione, e si impegna a restituirli in tale stato, alla scadenza del contratto ovvero all'atto della sua eventuale risoluzione anticipata, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

10. L'affittuario si impegna a contrarre idonee polizze assicurative per la protezione dei beni aziendali. In particolare l'assicurazione dovrà essere stipulata contro i rischi di furto e incendio, per un valore assicurato iniziale non inferiore al valore (netto) contabile attribuito ai beni sulla scorta dell'inventario iniziale qui allegato sub A), pari complessivamente a euro ____

11. È consentito l'adeguamento del contratto in funzione della progressiva perdita di valore dei beni, facendo sempre riferimento ai valori contabili.

Le parti precisano che le scorte di merci non rientrano nel novero dei beni oggetto di affitto, ma saranno cedute dal proprietario all'affittuario. La loro consistenza è accettata dall'affittuario mediante sottoscrizione dell'inventario specifico qui allegato sub _____. Il prezzo di cessione è concordato in euro _____ e sarà corrisposto come segue: quanto a euro _____ entro il _____; quanto a euro _____ entro il _____; il saldo di euro _____ entro il _____.

12. Ai sensi dell'art. 2112 cod. civ. l'affittuario assumerà i seguenti dipendenti (*qualora nell'azienda vi siano lavoratori subordinati*) e precisamente:

- _____, nato a _____, il _____ e residente in _____, via _____, assunto in data _____, con attuale qualifica di _____ e retribuzione attuale di euro _____ mensili e TFR complessivamente a oggi maturato per euro _____.
- _____, nato a _____, il _____ e residente in _____, via _____, assunto in data _____, con attuale qualifica di _____ e retribuzione attuale di euro _____ mensili e TFR complessivamente a oggi maturato per euro _____.

13. In caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso di contratto, il trattamento di fine rapporto sarà corrisposto dal concedente e

dall'affittuario in proporzione alla quota maturata dal lavoratore presso ciascuno dei predetti soggetti.

14. Alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata risoluzione, quale ne sia la causa, l'affittuario dovrà riconsegnare al concedente, fatta salva diversa volontà di quest'ultimo, l'azienda completamente libera da persone o da cose anche interposte che non facciano parte dell'azienda affittata, in perfette condizioni salvo il normale deterioramento d'uso. La riconsegna non potrà essere ritardata per alcun motivo o ragione, rinunciando sin d'ora l'affittuario ad opporre eccezioni di sorta, fermo restando ogni suo eventuale diritto da far valere in separata sede.

15. L'affittuario si impegna a mantenere in uso i segni distintivi dell'imprenditore concedente, a non mutare destinazione all'azienda affittata ed a conservare l'efficienza dell'organizzazione della stessa; si impegna altresì ad assumere a proprio carico tutte le spese per le manutenzioni ordinarie mentre quelle straordinarie competeranno al concedente.

L'affittuario non potrà eseguire sull'azienda affittata alcuna modifica o intervento, anche di lieve importanza, senza il preventivo consenso scritto del concedente.

16. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dell'affittuario.

L'atto è soggetto ad IVA e quindi si chiede l'assoggettamento del presente atto a imposta di registro in misura fissa.

17. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di _____ risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

_____, li _____

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PROPRIETARIO _____

L'AFFITTUARIO _____

