

CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura, le cui firme sono autenticate da notaio, tra le sottoscritte parti:

-Società Silene Multiservizi S.U.R.L. con sede in Santa Teresa Gallura (SS) strada provinciale per il porto 1 Partita Iva 01951840907 in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Domenico POGGI di seguito denominata "affittante", da una parte;

e

Il Sig. _____ nato a _____ residente a _____ in via _____ cod. fisc. _____

Ovvero in caso di società

-La Società _____, con sede in _____, Via _____, Partita Iva _____ in persona del legale rappresentante Sig. _____ di seguito denominata "affittuario", dall'altra parte;

premesso

1) che l'affittante ha la piena ed esclusiva disponibilità e gestione della porzione di fabbricato all'interno del Terminal Marittimo Centro Servizi Taphros destinato ad uso bar, ubicato in località porto commerciale nel Comune di Santa Teresa Gallura, detta azienda, classificata nella categoria "B" di cui Legge 287/91, si compone di:

- a) bar a piano terra ;
- b) magazzino al piano terra;
- c) bagno di servizio annesso al bar al piano terra;

così come individuato nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera "C", controfirmata per accettazione dalle parti.

2) La Società Silene Multiservizi S.U.R.L. è entrata nella determinazione di concedere in affitto alla Società _____. aggiudicataria della gara d'appalto, l'azienda sopra indicata, alla condizione tassativa che l'affittuario si obblighi a salvaguardare l'unitarietà della struttura e rispettare le prerogative commerciali e di immagine dell'azienda come già specificato nel bando di gara che si allega alla presente quale parte integrante alla lettera "A".

3) L'affittuario accetta l'affitto dell'azienda inseparabilmente dall'obbligo di provvedere a salvaguardare l'unitarietà della struttura, nonché di rispettarne le prerogative commerciali e di immagine.

4) Il locale è consegnato nello stato di fatto rilevato dal verbale di consegna del bene già redatto e controfirmato dalle parti che si allega al presente atto quale parte integrante alla lettera "B"

5) Le autorizzazioni amministrative per l'esercizio di Bar rilasciate all'affittante, saranno volturate a nome della Società affittuaria e dovranno essere rivolturate subito, senza impedimenti o tergiversazioni, alla stessa affittante, od altro soggetto da questa indicato, all'atto di cessazione dell'affitto d'azienda, sotto qualsiasi forma questa venisse a verificarsi. In caso di ritardo nella voltura delle autorizzazioni amministrative, per ragioni imputabili all'affittuario, l'affittuario dovrà corrispondere all'affittante a titolo di penale, la somma di Euro 50,00 (cinquanta), per ogni giorno di ritardo.

6) L'affittuario, una volta cessato il vincolo di cui al presente contratto, assume l'obbligo, ora per allora, di autorizzare autonomamente e senza nessun'altra formalità l'affittante a presentare istanza al Comune di Santa Teresa Gallura per ottenere la rivolturazione delle licenze commerciali a suo nome.

7) L'azienda oggetto del presente contratto è libera da oneri e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione e il concedente ne ha libera e piena disponibilità;

8) che il concedente intende affittare l'azienda nell'oggetto limitato della presente scrittura e che l'affittuario è disposto ad accettare;

9) giusta il citato bando di gara, allegato alla lettera "A", che nella sua forma ed in tutti i suoi contenuti è accettato in modo incondizionato dalla parti;

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Premesse

La premessa costituisce nella sua interezza concettuale e letterale parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) Oggetto

L'affittante cede in affitto all'affittuario che accetta, l'azienda ubicata nei locali siti nel comune di Santa Teresa Gallura, loc porto commerciale all'interno del Terminal Marittimo, idonei oggi all'attività di bar, dotati di regolari autorizzazioni comunali per l'esercizio dell'attività di Bar. Fermo restando quanto contenuto nei successivi paragrafi, le parti dichiarano e riconoscono che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale. In particolare si intendono compresi nel patrimonio dell'azienda affittata anche eventuali beni strumentali e scorte di qualsiasi specie, la denominazione aziendale, l'avviamento, nonché tutte le autorizzazioni all'esercizio dell'attività concesse e concedibili dalle autorità competenti. L'azienda è pertanto composta dalle predette autorizzazioni e comprende ogni altra che potrebbe ottenere, sussistendone i

requisiti, in vista di ogni atto che ne possa aumentare, e/o migliorare lo sfruttamento delle potenzialità economiche.

3) Durata del Contratto

Il presente contratto avrà durata di anni sei (6), con decorrenza dal _____ fino al _____, senza necessità di alcuna disdetta.

4) Canone di affitto

Il canone annuale per l'affitto dell'azienda è pattuito e determinato nell'importo di _____ Euro (_____) oltre all'imposta IVA nella misura di Legge, da versare in rate trimestrali. L'affittuario dovrà provvedere al pagamento entro e non oltre dieci giorni successivi alla scadenza del termine di riferimento mediante bonifico bancario a favore del conto corrente bancario le cui coordinate saranno fornite dall'affittante. All'inizio di ogni anno contrattuale, detto canone sarà aumentato nella misura del 100% dell'indice ISTAT annuale. Sul canone graverà l'IVA nelle misure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

5) Ritardo nel pagamento

Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi di Legge. Il mancato pagamento, anche non consecutivo, di una rata di canone, comporterà la facoltà in capo all'affittante di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. all'affittuario.

6) Cauzione

A garanzia dei beni appartenenti all'azienda e del puntuale adempimento degli obblighi posti a carico, l'affittuario fornisce all'affittante polizza fidejussoria per un importo pari a 7.200,00 Euro, come meglio specificato nell'art. 8 del bando di gara citato in premessa.

7) Consegna e possesso dell'azienda

L'azienda è consegnata in data odierna. L'affittante garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda. In particolare l'affittante si impegna a sollevare l'affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

8) Stato dei beni

L'affittuario dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, nello stato rilevato dal verbale di consegna di cui all'allegato "B", e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del

contratto, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

9) Manutenzioni

Sono a carico del affittuario le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili dell'azienda. Le spese straordinarie relative a detti beni sono a carico dell'affittante. Si applica l'art. 1621 c.c. nel caso di perdite determinate dalla esecuzione di riparazioni che sono a carico dell'affittuario. L'affittuario si impegna a eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio dell'attività, successive alla data del presente contratto. Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dall'affittante e le relative opere realizzate rimangono acquisite all'azienda e di proprietà dell'affittante, salvo che le stesse non siano asportabili o amovibili, nel qual caso l'affittuario potrà recuperarle a sue spese.

10) Modificazioni, aggiunte e/o migliorie

Nessuna modificazione all'immobile, agli impianti ed alle installazioni potrà essere apportata senza l'assenso scritto dell'affittante, alla quale dovrà esserne fatta richiesta per iscritto, allegando i disegni delle opere da realizzare. Le eventuali installazioni e migliorie aggiuntive passeranno automaticamente in proprietà dell'affittante senza alcun corrispettivo a carico della stessa, salvo che le stesse non siano asportabili o amovibili, nel qual caso l'affittuario potrà recuperarle a sue spese. E' tuttavia consentito all'affittuario di apportare modifiche di carattere precario e/o comunque non incidenti stabilmente sulla struttura immobiliare esistente al fine di meglio godere ed ampliare la potenzialità dell'azienda. Resta inteso che ogni inerente onere e spesa sarà a carico dell'affittuario cui, inoltre, comporterà farsi rilasciare le dovute licenze, concessioni ed autorizzazioni amministrative, siano esse al commercio o urbanistiche, che fossero necessarie. L'affittante, col presente atto, autorizza l'affittuario a richiedere ed ottenere tali provvedimenti amministrativi. E' comunque, facoltà dell'affittante, al termine del rapporto contrattuale di richiedere, in luogo dell'asporto delle strutture precarie, l'acquisto delle stesse al valore di mercato, dedotto il deprezzamento per l'uso.

11) Spese

Sono a carico dell'affittuario, per tutta la durata dell'affitto, tutte le spese relative all'esercizio di telefono, energia elettrica, per la cui fornitura l'affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome. Le tasse e le imposte relative all'esercizio saranno da oggi a carico dell'affittuario, mentre le imposte relative allo stabile continueranno a gravare sul solo proprietario. Qualora vengano pagate dall'affittuario, questi ha diritto all'immediato rimborso previa esibizione delle quietanze.

12) Conduzione dell'azienda

L'affittuario si impegna a mantenere in condizioni di efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda. A tal fine opererà

cercando di migliorare ed incrementare la produttività aziendale con i mezzi che riterrà più efficaci. L'affittuario da altresì atto che l'azienda e tutte le attrezzature che la compongono si trovano nello stato rilevato dal verbale di consegna. Le parti concordemente dichiarano che l'azienda è composta da tutti gli elementi che concorrono a formare il complesso aziendale ivi compresi i locali e le aree in cui l'impresa viene esercitata. In particolare si intendono compresi i beni indicati negli elenchi allegati di cui in premessa. L'affittuario si impegna a condurre direttamente ed ininterrottamente - come si conviene al tipo di azienda data in affitto. La conduzione dovrà essere per tanto signorile onde conservare e migliorare la sua valorizzazione economica. L'affittuario dovrà custodire e conservare nel miglior modo quanto è oggetto dell'affitto ed osservare rigorosamente le leggi ed i regolamenti vigenti in materia di pubblici esercizi. Il personale che potrà assumere dovrà essere di qualifica e numero corrispondente alla categoria specificata nella licenza di esercizio.

13) Obblighi dell'affittuario

L'affittuario si impegna a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme igieniche, antinfortunistiche e antinquinamento. L'affittante a sua volta dichiara di aver posto in essere tutte le cautele e gli adempimenti richiesti dal D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni e che tutti i macchinari affittati sono conformi alla normativa antinfortunistica e antinquinamento in vigore. L'affittuario si impegna altresì ad effettuare tutte le denunce e a sottoporre il locale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso.

14) Destinazione dell'azienda

L'affittuario si impegna a realizzare completamente quanto dallo stesso proposto nel progetto di partecipazione alla gara di appalto di cui è aggiudicatario, senza che l'appaltante possa frapporgli difficoltà di sorta ed anzi espressamente impegnandosi a favorirne la sua realizzazione. A tal fine assume l'obbligo di destinare al servizio dell'azienda medesima i mezzi necessari per la sua gestione e si impegna ad osservare le norme di corretto esercizio dell'azienda affittata. Qualora l'affittuario contravvenga a tali obblighi, l'affittante ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte e l'affittuario sarà tenuto al risarcimento del danno. Qualora lo stesso affittuario interrompa arbitrariamente la gestione, l'affittante ha ugualmente diritto a chiedere la risoluzione del contratto, e, a tal fine, trova applicazione l'art. 1015 c.c..

15) diritto dell'affittante ad eseguire Ispezioni e verifiche

L'affittante ha diritto, ai sensi dell'art.1619 C.C., di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata e all'uopo, di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati. Sarà comunque sempre consentito l'accesso all'affittante o ai suoi dipendenti e/o incaricati al fine di eseguire opere di ristrutturazione e/o manutenzione sugli immobili oggetto del

presente contratto. Ove tali opere dovessero protrarsi per oltre 15 giorni consecutivi comportando la sospensione del servizio, l'affittuario avrà diritto ad una riduzione del canone, salvo il risarcimento del danno.

16) Assicurazioni tasse ed imposte

Gli oneri relativi a premi di assicurazione, tasse ed imposte saranno ad esclusivo carico della parte affittuaria. L'affittuario si obbliga a stipulare adeguate polizze assicurative, senza franchigia, che garantiscano tutti i frequentatori del locale per danni derivanti da incendi, furti, eventi atmosferici, atti vandalici dolosi ed eventi degeneranti quali manifestazioni o incidenti alle cose ed alle persone; con un massimale minimo previsto per responsabilità civile verso terzi, in caso d'infortunio o morte pari a 1.000.000 di Euro, con obbligo di darne prova all'affittante su richiesta dello stesso.

17) danni alla struttura in caso d'incendio

L'affittuario provvederà al ripristino del fabbricato nei limiti dell'indennizzo corrisposto dalla compagnia assicuratrice.

18) denominazione dell'azienda

La denominazione dell'azienda dovrà essere mantenuta così come indicato in sede di aggiudicazione dell'appalto, salvo diverso accordo ed autorizzazione scritta dell'affittante. L'affittuario potrà aggiungere o affiancare i segni distintivi della propria azienda e/o società.

19) gestione dell'immobile, dell'azienda e del contratto di affitto da parte dell'affittante

l'affittante potrà cedere, senza che occorra il consenso dell'affittuario, tanto l'azienda e/o il fabbricato, che il contratto di affitto ad una società controllata dalla stessa società affittante od anche a terzi. In tale ultimo caso è previsto il diritto di prelazione a favore dell'affittuario nei termini previsti dalla Legge n° 392/78.

20) esclusione di subaffitto

E' fatto divieto di subaffitto anche parziale o di cessione del contratto di affitto da parte dell'affittuario, tranne che intervenga il consenso scritto dello stesso affittante.

21) successione nei contratti

L'affittuario subentrerà nei contratti stipulati dall'affittante per l'esercizio dell'azienda, volturando a proprio nome tutte le utenze necessarie per la gestione dell'azienda (Enel, smaltimento dei rifiuti solidi urbani ecc. ecc.)

22) rapporti di lavoro subordinato

L'affittuario si obbliga e garantisce fin d'ora che i rapporti di lavoro eventualmente instaurati per l'esercizio dell'azienda saranno risolti alla cessazione del contratto di affitto e si obbliga a tenere indenne e manlevato l'affittante da qualsiasi onere e spesa, ivi comprese le spese legali, comunque derivanti o dipendenti dalle rivendicazioni che, a qualunque titolo, potessero essere azionate da parte di tali addetti, anche successivamente alla risoluzione del presente rapporto. Gli eventuali addetti dovranno essere in regola con tutte le vigenti disposizioni di legge, di contratto e/o regolamentari concernenti il trattamento economico normativo, retributivo e previdenziale del settore.

23) consistenza di inventario

Al termine dell'affitto le eventuali differenze con le consistenze di inventario risultanti dall'inizio del rapporto saranno regolate a norma del codice civile, salvo quanto stabilito al precedente punto 10). Il logorio e perimento dei beni costituenti l'azienda saranno ad esclusivo carico dell'affittuario.

24) Cessazione del contratto

Alla cessazione della gestione l'affittuario dovrà documentare l'avvenuto pagamento di tutti gli acquisti fatti, dei corrispettivi dei contratti di somministrazione, dei contributi previdenziali e assistenziali e delle ritenute a titolo di sostituto d'imposta, qualora abbia avuto in carico personale dipendente, nonché l'effettiva effettuazione dei versamenti afferenti l'imposta sul valore aggiunto. In caso di ritardo della consegna del locale a qualsivoglia ragione dovuta, l'affittuario dovrà corrispondere all'affittante a titolo di penale, la somma di Euro 100,00 (cento), per ogni giorno di ritardo.

25) risoluzione contrattuale

Il mancato adempimento da parte dell'affittuario anche di una sola delle obbligazioni assunte con il presente contratto, in particolare il mancato pagamento del canone annuo pattuito, produrrà per l'affittante la facoltà di ritenere risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

26) Impegni delle parti

Nell'ambito della propria libera determinazione negoziale, ed a tutela dei reciproci impegni finanziari assunti, le parti si danno reciprocamente atto che:

- ❖ Stante il parziale controllo che l'affittante conserva anche durante la vigenza del presente contratto, sull'azienda ceduta in affitto, la sussistenza del vincolo contrattuale stesso non determina affatto la distrazione degli investimenti realizzati, dalla sfera economica dell'affittante, cioè che detti investimenti continuano ad essere riconducibili al soggetto che ha posto in essere l'investimento stesso per il quale continua a costituire un bene strumentale per l'attività di gestione di strutture di bar;
- ❖ Che l'azienda oggetto del presente contratto costituisce a tutti gli effetti di legge un'autonoma struttura produttiva, intesa quale ramo aziendale

ed autonomo centro di imputazione di costi e ricavi, ossia quale insieme di beni unitariamente organizzato in funzione dell'esercizio di un'attività commerciale, capace di produrre autonomamente servizi;

- ❖ Che tale autonoma capacità sarà conservata durante l'intera durata del contratto d'affitto;
- ❖ Che la parte affittuaria si impegna, per l'intera durata dell'affitto, a non distogliere alcuno dei beni medesimi dalla struttura produttiva oggetto dell'investimento dell'affittante.

27) spese relative alla stipula del contratto

Le spese della presente scrittura, annesse e dipendenti, sono a carico dell'affittuario. Trattandosi di rapporto soggetto a imposta sul valore aggiunto, le parti chiedono che il contratto sia assoggettato a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26/4/1986 n. 131 e successive modificazioni e integrazioni.

28) foro convenzionale

Le parti dichiarano di regolare le controversie secondo il Codice Civile, adendo il giudice ordinario e, quindi, di eleggere competente, in via esclusiva, il foro di Tempio Pausania.

La presente scrittura, redatta in due originali, annulla e sostituisce ogni altro contratto precedentemente sottoscritto tra le parti.

Per l'Affittante

Per l'Affittuario

Il presente contratto è frutto di specifica gara a mezzo di bando di gara, già citato in premessa, il quale concorre a determinare il contenuto globale e dei singoli patti del presente contratto che le parti esplicitamente accettano in modo incondizionato: la premessa in tutti i punti, art. 3 la durata del contratto, art. 12 la conduzione dell'azienda, art. 9 le manutenzioni e riparazioni, art. 10 le modificazioni, aggiunte e migliorie, art. 15 il diritto d'ispezione del affittante, art. 16 le assicurazioni, tasse de imposte, art. 17 i danni all'azienda, art. 19 la gestione dell'immobile e del contratto, art. 20 il subaffitto, art. 21 la successione nei contratti, art. 23 la consistenza di inventario, art. 25 la risoluzione contrattuale, art. 26 gli impegni delle parti, art. 27 le spese relative al contratto, art. 28 il foro convenzionale

Santa Teresa Gallura ,

Per l'Affittante

Per l'Affittuario