

Contratto-tipo di affitto di azienda

Tra i signori

Sig. A _____, di seguito Concedente, nato a _____, il _____, codice fiscale _____, partita IVA _____, residente in _____, via _____, nella sua qualità di titolare della ditta individuale _____¹, con sede in _____, via _____, iscritto presso la Camera di Commercio di _____, al n. _____ del Registro delle imprese;

Sig. B _____, di seguito Affittuario, nato a _____, il _____, codice fiscale _____, partita IVA _____, residente in _____, via _____, coniugato in regime di _____, nella sua qualità di titolare della ditta individuale _____, con sede in _____, via _____, iscritto presso la Camera di Commercio di _____, al n. _____ del Registro delle imprese

Premesso

- che il sig. A.. è proprietario dell'azienda commerciale sita 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, 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 _____ Atti Privati, con scadenza il _____, canone mensile di € _____ e cauzione dieuro _____, 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

Art. 1. Contenuto del contratto

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2. Obblighi dell'affittuario

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.

Art. 3. Oggetto del contratto e patto di non concorrenza

Il sig. _____ concede in affitto al sig. _____, che accetta, l'azienda di cui in premessa che comprende i beni elencati nell'Allegato A) nonché l'avviamento, con esclusione di crediti e debiti, alle condizioni di seguito specificate. Ai sensi dell'art. 2557 c.c. il Concedente si impegna a non iniziare

¹ Oppure, ad esempio: La Società _____ con sede in _____, Via _____, capitale sociale di euro _____, registrata presso il Registro delle imprese di _____, al n. _____, codice fiscale e partita IVA _____ (in seguito denominata anche Concedente) rappresentata dal suo _____ e legale rappresentante sig. _____, nato a _____ il _____, all'uopo domiciliato presso la sede della Società.

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.

Art. 4. Durata e recesso

Il presente contratto avrà inizio il giorno _____ . e avrà la durata di anni _____ . Sarà facoltà dell'Affittuario, a partire da _____ mesi prima della scadenza, 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.

Art. 5. Sublocazione e cessione del contratto

Sono in ogni caso vietati il subaffitto dell'azienda e la cessione del presente contratto, salvo che il proprietario vi acconsenta per iscritto.

Art. 6. Canone di affitto e clausola di risoluzione espressa

Il corrispettivo annuale per l'affitto dell'azienda è convenuto e accettato in euro _____ (_____), da pagare in _____ rate mensili anticipate di euro _____ ciascuna, entro il giorno _____ di ciascun mese². Il canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e 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 rata del corrispettivo pattuito per l'affitto d'azienda comporterà l'immediata risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 7. Obblighi del Concedente e ripartizione delle spese accessorie

Il sig. _____ dichiara di aver esaminato i locali e tutti i beni costituenti la dotazione dell'azienda affittata e di averli trovati perfettamente funzionanti e 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 e amministrativo.

Il Concedente garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata; in particolare si impegna a sollevare l'Affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, e altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Sono inoltre a carico del Concedente, fino alla data dell'affitto, tutte le spese relative agli esercizi di telefono, energia elettrica, acqua, per la cui fornitura l'Affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome.

Art. 8. Autorizzazioni amministrative

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 titolarità³.

² Oppure «in rate trimestrali anticipate al 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ogni anno».

Art. 9. Successione nei contratti

Fermo restando quanto concordato al punto seguente in relazione ai contratti di locazione, l’Affittuario attesta di avere preso visione di tutti i contratti a oggi in essere e stipulati per l’esercizio dell’attività, allegati *sub B*), nei quali subentra, a eccezione del contratto di _____ stipulato con la Società _____.

Art. 10. Canoni di locazioni e spese accessorie

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 c.c. e 36 legge 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.

Art. 11. Successione nei debiti e nei crediti

Tutti i crediti e 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.

Art. 12. Inventario dei beni

Le Parti, sottoscrivendo l’inventario qui allegato *sub A*), 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.

Art. 13. Polizza assicurativa

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 _____.

Art. 14. Adeguamento del contratto e disciplina delle scorte di merci

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 C*). 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 _____.

Art. 15. Tutela dei lavoratori

Ai sensi dell’art. 2112 c.c. 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 _____

³ Si rimette alle parti l’opportunità di introdurre a tutela dei diritti del Concedente di cui al primo capoverso del punto 8 la possibilità di prevedere specifici strumenti di tutela, ad esempio deposito cauzionale.

e retribuzione attuale di euro _____ mensili e TFR complessivamente a oggi maturato per euro _____

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.

Art. 16. Riconsegna al Concedente dei locali

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 a opporre eccezioni di sorta, fermo restando ogni suo eventuale diritto da far valere in separata sede.

Art. 17. Obblighi dell’Affittuario e ripartizione delle spese di manutenzione

L’Affittuario si impegna a mantenere in uso i segni distintivi dell’imprenditore Concedente, a non mutare destinazione all’azienda affittata e 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.

Art. 18. Divieto di modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni

È fatto divieto all’Affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati o alcuna modifica o intervento, anche di lieve importanza, senza il preventivo consenso scritto del Concedente, il quale in difetto potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell’Affittuario, ovvero mantenere le nuove opere senza alcun intervento.

Art. 19. Diritto di prelazione

In caso di vendita dell’azienda il Concedente dovrà preferire l’Affittuario a parità di prezzo.

Art. 20. Dichiarazione di conformità

Il Concedente dichiara che, con riferimento al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, corretto e integrato dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, nonché alle disposizioni di cui alla Delibera della Giunta regionale della _____, n. _____, si allega al presente atto il prescritto Attestato di qualificazione energetica per quanto riguarda i beni immobili facenti parte del complesso aziendale e di seguito indicati _____.

Art. 21. Spese di registrazione

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dell’Affittuario.

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

Art. 22. Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l’Organismo di mediazione della Camera di Commercio di _____ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

Redatto in _____ copie originali, letto, confermato e sottoscritto.

_____, li _____

IL CONCEDENTE/ PROPRIETARIO

L’AFFITUARIO
