CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Tra _____ cod. fisc._____ che d'ora innanzi per brevità sarà denominato LOCATORE, da una parte, e _____ cod. fisc. _____, che d'ora innanzi per brevità sarà denominato AFFITTUARIO, dall'altra parte,

PREMESSO

che il presente contratto é stato stabilito in tutte le sue clausole con la reciproca collaborazione

SI CONVIENE

quanto segue:

Art. 1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore affitta all'affittuario la propria azienda, costituita da un complesso di beni organizzati per l'esercizio di impresa commerciale nel settore del _____

Art. 2. STATO PATRIMONIALE DELL`AZIENDA AFFITTATA

Il locatore dichiara che la situazione patrimoniale veritiera e corretta dell'azienda affittata e chiaramente espressa dallo stato patrimoniale sotto indicato e l'affittuario ne prende atto.

ATTIVITA'

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni finanziarie

- crediti
- altre

Totale immobilizzazioni

Rimanenze

Crediti

Attività finanz. non costit. imm.

Disponibilità liquide

Totale attivo circolante

Ratei e risconti

Totale attività

PASSIVITA'

Fondi per rischi ed oneri

Trattam. fine rapp. lavoro sutord.

Debiti

Ratei e risconti

Totale passività

CONTI D'ORDINE

_____

_____

Totale conti d'ordine

Art. 3. INVENTARIO INIZIALE

Il complesso dei beni dati in affitto è costituito da diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e diritti simili, immobilizzazioni materiali; rimanenze, titoli; ratei e risconti attivi e passivi; T.F.R.; con esclusione di disponibilità liquide, crediti e debiti anche potenziali.

Il complesso dei beni ceduti in affitto risulta dell'allegato inventario iniziale redatto per quantità e valori dal locatore ed accettato dall'affittuario.

L'inventario iniziale costituisce parte integrante del contratto.

Art. 4. OBBLIGHI DI GESTIONE DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario ha l'obbligo di gestire l'azienda senza modificarne la destinazione. Egli deve conservare l'efficacia dell'organizzazione, il valore ed efficienza delle immobilizzazioni tecniche ed assicurare all'azienda una dotazione normale delle scorte di magazzino.

Il locatore ha diritto di controllare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia, tutte le volte che lo ritiene opportuno, previo preavviso di almeno 48 ore.

L'affittuario subentra in tutti i contratti stipulati dal locatore per l'esercizio dell'azienda ed in particolare nei rapporti di lavoro.

L'affittuario si obbliga ad assicurare i beni dell'azienda contro i rischi di incendio, furto, perimetro fortuito, responsabilità civile e rischi specifici inerenti l'attività aziendale, comunicando al locatore gli estremi delle polizze sottoscritte prima di entrare nella detenzione dell'azienda.

Art. 5 . GARANZIE DEL LOCATORE

Il locatore si assume le seguenti obbligazioni di garanzia:

a) piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni aziendali oggetto del contratto e loro immunità da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti, salvo quanto appresso specificato: _____

b) correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria, delle scritture contabili.

Le parti danno atto che l'azienda e ubicata nell'immobile sito in _____, immobile del quale il locatore ha il godimento in virtù del contratto di locazione stipulato in data _____ con il proprietario dell'immobile _____ con scadenza _____ al canone attuale di Euro _____ (diconsi _____) più le spese; tale contratto viene allegato in copia al presente atto. Si conviene che il contratto di locazione dell'immobile sia ceduto all'affittuario ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 36 della L. 27.7.78 n. 392 e l'affittuario, subentrando in detto contratto, lo accetta in ogni sua parte, così come accetta gli altri contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda.
Il locatore non potrà compiere sui beni aziendali innovazioni o altri atti od opere che diminuiscano il godimento da parte dell'affittuario.

Art. 6. INVENTARIO FINALE

Al termine dell'affitto l'affittuario redigerà in contraddittorio con il locatore l'inventario finale per quantità e valori. Questi ultimi saranno determinati in base al prezzo corrente di sostituzione per le immobilizzazioni e al costo corrente di acquisto per le rimanenze; da tali valori sarà dedotto il fondo T.F.R. relativo ai dipendenti in carico. Nessun valore può essere attribuito all'avviamento o a beni estranei all'attività dell'impresa.

Il locatore, a sua scelta insindacabile, potrà non acquisire i beni acquistati dall'affittuario durante il contratto e, in tal caso, potrà ingiungere per iscritto a quest'ultimo di asportare detti beni all'atto del rilascio dell'azienda.

La differenza tra il valore complessivo dell'inventario iniziale e finale é regolata in denaro, per il 50% alla riconsegna e per il residuo 50% alla fine del sesto mese successivo, con l'aggiunta degli interessi legali.

Art. 7. DIVIETO DI CONCORRENZA

Il locatore si obbliga ad astenersi per tutto il periodo di durata dell'affitto dall'iniziare una nuova impresa che per oggetto, ubicazione e altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

Il locatore si obbliga altresì per il medesimo periodo di tempo a non diventare socio illimitatamente responsabile, amministratore, procuratore, dipendente, agente e rappresentante di impresa idonea allo sviamento della clientela come precisato al comma precedente.

Art. 8. DURATA CORRISPETTIVO

L'affitto d'azienda avrà la durata di anni _____ con decorrenza dal _____ e, in mancanza di disdetta inviata da una delle parti mediante lettera raccomandata a.r. almeno _____ mesi prima della scadenza, si rinnoverà tacitamente per l'anno, al termine del quale cesserà definitivamente senza necessità di ulteriore disdetta.

L'affittuario si obbliga a corrispondere al locatore un canone annuo di Euro _____(_____) da corrispondersi in quattro rate trimestrali, ciascuna di Euro _____, da versarsi alle seguenti scadenze _____

In caso di ritardo nel pagamento, superiore a quindici giorni, é dovuto al locatore un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato del _____

Il canone soggetto a rivalutazione annua sulla base delle variazioni registrate dall'indice ISTAT, con decorrenza automatica e senza necessità di richiesta.

Art. 9. SPESE A CARICO DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni affittati senza diritto ad alcun corrispettivo al termine del contratto e saranno a suo carico altresì tutte le spese accessorie e condominiali, nessuna esclusa.

Art. 10 . DIVIETO DI SUBAFFITTO

L'affittuario non potrà subaffittare ne' cedere il contratto di affitto a terzi, se non con il consenso scritto del locatore.

Art. 11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'affittuario ha diritto di risolvere il contratto qualora i beni presi in affitto, successivamente alla stipula del contratto, siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti erariali o di lavoro riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla stipula anzidetta, salvo che il locatore, tempestivamente avvertito, non saldi ogni debito entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione. A tal fine l'affittuario ha obbligo di informare il locatore di probabili passività erariali o di lavoro relative al periodo precedente il contratto non appena esse si manifestino,

Il locatore ha diritto di risolvere il contratto qualora l'affittuario non destini al servizio dell'azienda i mezzi necessari per la sua normale gestione, non osservi le regole della buona tecnica con nocumento per le immobilizzazioni, muti la destinazione economica dell'azienda e/o ritardi il pagamento di quanto pattuito di 15 giorni decorrenti dalla data di ciascuna scadenza.

Su richiesta del locatore il contratto si risolverà altresì nel caso in cui il locatore alieni l'azienda a terzi. Il locatore dovrà provvedere a comunicare l'alienazione all'affittuario tramite lettera raccomandata con A.R.; l'affittuario avrà diritto a rimanere nella detenzione dei beni per un anno dalla data di ricezione della comunicazione. Se al momento dell'effettivo rilascio non e ancora decorsa la metà della durata prevista nel contratto l'affittuario avrà diritto a n. _____ mensilità del canone d'affitto a meno che non abbia raggiunto e sottoscritto convenzioni diverse con l'acquirente.

La violazione delle clausole di cui agli artt. 4.5.8.9.10 del presente contratto costituisce causa di risoluzione ex art. 1456 cod. civ.

Art. 12. RICONSEGNA DOCUMENTAZIONE

Al termine del contratto a sensi di legge, l'affittuario dovrà riconsegnare tutte le licenze e le autorizzazioni commerciali impegnandosi a prestare tutti i consensi e le attività necessarie per la reintestazione delle licenze e delle autorizzazioni in capo al locatore o al soggetto da questi designato.

Art. 13. CLAUSOLA PENALE

Alla scadenza del contratto l'affittuario deve riconsegnare l'azienda al locatore immediatamente, riconoscendogli una penale di Euro _____ per ogni giorni di ritardata riconsegna, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni. Detta penale dovrà essere versata anche in caso di ritardata consegna e volturazione, al medesimo imputabile, delle licenze ed autorizzazioni di cui all'art. 12.

Art. 14. INPOSTA DI REGISTRO

L'imposta di registro relativa alla presente scrittura é a carico dell'affittuario. Le parti, ciascuna per proprio conto, provvederanno a presentare denuncia del presente contratto all'ufficio provinciale IVA e alla Camera di Commercio.

Art. 15. DEPOSITO CAUZIONALE

L'affittuario costituisce nelle mani del locatore un deposito cauzionale non imputatile né a canone, ne agli oneri accessori, ne ad altro titolo, di Euro _____ a garanzia degli obblighi contrattuali. Tale deposito sarà integrato in base agli aggiornamenti ed agli eventuali aumenti del canone. A tal fine il locatore depositerà la cauzione su un conto bancario vincolato e i relativi interessi verranno accreditati dalla banca all'affittuario.

Il deposito sarà restituito alla cessazione del rapporto, dopo la regolare consegna dei locali, sempreché l'affittuario abbia adempiuto integralmente a tutte le obbligazioni contrattuali.

{in alternativa si può ipotizzare una fideiussione)

Art. 16. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Insorgendo vertenze o dissidi fra le parti contraenti ovvero fra questi e l'amministrazione del Condominio dove ha sede l'azienda anche in ordine all'interpretazione del presente contratto, il locatore interesserà le locali Associazioni della Proprietà Edilizia, aderenti alla Confedilizia, ed il conduttore il sindacato inquilini di suo gradimento per tentare un amichevole componimento prima di esperire le azioni di cui all'art. 18 del presente contratto.

Art. 17. NORME APPLICABILI

Al presente contratto sono applicabili le norme di cui agli artt. 2557, 2558 e 2562 c.c..

Art. 18. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualunque controversia fosse per insorgere fra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto (e del quale la presente clausola costituisce parte integrante) e alle successive sue integrazioni e modificazioni, dovrà essere decisa da un Collegio arbitrale composto di tre membri. Ciascuna delle parti nominerà un arbitro; gli arbitri nominati dalle parti provvederanno di comune accordo a scegliere il terzo arbitro che fungerà da Presidente.

Qualora manchi la designazione di uno degli arbitri di nomina di parte si applicano le norme di cui all'art. 810 1. e 2. comma c.c., intendendosi la parte interessata investita del potere di provocare la nomina dell'arbitro mancante. In mancanza di ciò e trascorsi 20 giorni dal momento in cui tale nomina poteva essere provocata, le parti potranno ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria.

Il Collegio arbitrale così costituito avrà sede presso il domicilio del Presidente e giudicherà secondo diritto.

Gli arbitri, che sono esonerati da ogni formalità di procedura, emetteranno il lodo nel termine di giorni 90 dall'accettazione della nomina.

La pronuncia sarà inappellabile, essendo le parti tenute, ora per allora, a darvi esecuzione, rimossa ogni eccezione al riguardo.

Art. 19. SPESE

Tutte le spese relative alla redazione del presente contratto e quelle successive che eventualmente dovessero essere sostenute dalle parti per la validità dello stesso saranno a carico di ciascuna parte nella misura del 50%.

IL LOCATORE L'AFFITTUARIO

_____ _____

(Le firme devono essere autenticate da notaio, che provvederà alla registrazione dell'atto e alla sua iscrizioni nel registro delle società commerciali: art. 6, L. 12 agosto 1993, n. 310) .