

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente scrittura, le cui firme sono autenticate da notaio,

TRA

la **Società** _____ con sede legale in _____, Via _____ (CAP: _____), iscritta presso il Registro delle Imprese di _____ (iscrizione, C.F. e P.IVA: _____) nella persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Sig. _____ (nato ad _____, il ___/___/_____, C.F.: _____), a quest'atto debitamente autorizzato in forza dei poteri a lui derivanti dallo Statuto Sociale;

-di seguito denominata anche Concedente-

E

la **Società** _____ con sede legale in _____, Via _____ (CAP: _____), iscritta presso il Registro delle Imprese di _____ (iscrizione, C.F. e P.IVA: _____) nella persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Sig. _____ (nato ad _____, il ___/___/_____, C.F.: _____), a quest'atto debitamente autorizzato in forza dei poteri a lui derivanti dallo Statuto Sociale;

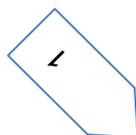
-di seguito denominata anche Affittuaria-

PREMESSO

1) Che la Concedente, come rappresentata, dichiara e garantisce che:

A) è regolarmente costituita e validamente esistente in base alla legge italiana ed è debitamente qualificata ed autorizzata secondo tutte le leggi applicabili, a condurre la propria attività;

B) è unica ed incontestata piena proprietaria del ramo di azienda corrente sotto l'insegna " _____ " (di seguito la "Insegna") attiva in _____,



1. dall'autorizzazione permanente per _____ n. _____ del _____ rilasciata a nome della Concedente stessa da _____ (di seguito la "Licenza"), allegata in copia come **documento n. 1**;

2. dall'autorizzazione sanitaria del _____ (domanda prot n. ____ del _____-) rilasciata a nome della _____ dalla Azienda Sanitaria -____- e successivamente volturata alla Concedente l'_____ per lo svolgimento di attività di _____ (di seguito la "Autorizzazione" e, unitamente alla Licenza, le "Autorizzazioni") allegata in copia come **documento n. 2**;

3. dai beni mobili (impianti – macchinari – attrezzature ecc.) necessari per lo svolgimento dell'attività, come da inventario (di seguito i "Mobili") allegato in copia come **documento n. 3**;

C) detto ramo d'azienda è situato nell'immobile sito in _____ e così identificato al NCEU: _____ allegato in copia come **documento n. 4** unitamente a planimetria allegata in copia come **documento n. 5**;

D) il Ramo ed ogni sua componente, sia materiale che immateriale, sono liberi da pegni, privilegi, oneri, gravami pregiudizievoli o diritti reali o personali di terzi o vincoli di qualsivoglia natura, compresi diritti di prelazione;

2) Che, utilizzando il Ramo, la Concedente tuttora svolge – direttamente - la attività di _____ sotto l'Insegna; la medesima dichiara che la propria attività è svolta in ottemperanza ed in aderenza ad ogni vigente normativa e/o regolamento ed in particolare di disporre di tutte le autorizzazioni e/o licenze e/o comunque di quanto occorrente secondo le

3) Che l' Affittuaria è società e, come rappresentata, dichiara e garantisce che la medesima è regolarmente costituita e validamente esistente in base alla legge italiana ed è debitamente qualificata ed autorizzata secondo tutte le leggi applicabili a condurre la propria attività; alla data della sottoscrizione del presente accordo non è pendente alcuna istanza, domanda o procedura concorsuale nei confronti della stessa e comunque non è stata deliberata o ricorrono le cause di legge per la messa in liquidazione, né esistono atti ingiuntivi a suo carico;

4) Che la società affittuaria ha manifestato il proprio interesse ad assumere in affitto il complesso ramo aziendale relativo alla _____ denominata " _____ " dichiarando di essere a conoscenza della consistenza del ramo aziendale e confermando di avere preventivamente preso visione dell'avviamento, delle autorizzazioni amministrative, delle attrezzature, degli impianti, del magazzino, degli arredi e dei locali medesimi dove viene esercitata l'attività, e ogni altro bene costituente il ramo d'azienda.

5) Che la società concedente ha deciso di accettare la richiesta di affitto di detto complesso aziendale alle esclusive condizioni di seguito riportate.

Tanto premesso tra le parti, si conviene e stipula quanto segue:

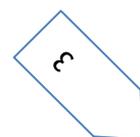
ART. 1 - PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto su di essi le parti concordano pienamente.

ART. 2 - OGGETTO

La Società _____ come sopra rappresentata, concede in affitto alla società _____ che, come sopra rappresentata, a tal titolo, accetta, il ramo

di cui al " _____ " dichiarando di essere a conoscenza della consistenza del ramo aziendale e confermando di avere preventivamente preso visione dell'avviamento, delle autorizzazioni amministrative, delle attrezzature, degli impianti, del magazzino, degli arredi e dei locali medesimi dove viene esercitata l'attività, e ogni altro bene costituente il ramo d'azienda.

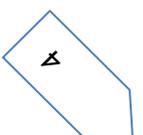


compresi nel ramo di azienda oggetto del presente contratto di affitto l'avviamento, le autorizzazioni amministrative, le attrezzature, gli impianti, le dotazioni di servizio, gli arredi, i macchinari, e tutti i beni comuni ritenuti strettamente necessari all'esecuzione della suddetta attività lavorativa e comunque i beni strumentali nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come descritti nell'inventario allegato al presente contratto allegato in copia come documento n. 3. Le parti dichiarano e riconoscono che a costituire il ramo aziendale concesso in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad eccezione dei debiti e dei crediti. In particolare nell'affitto non sono compresi le disponibilità liquide, i crediti, i debiti di qualsiasi natura sorti anteriormente o comunque dipendenti da causa anteriore alla data di decorrenza del presente contratto di affitto che resteranno ad esclusivo vantaggio e carico della _____.

Pertanto, l'Affittuaria non risponderà di alcun debito, passività o sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e a nessun titolo che derivi da fatti o atti anteriori alla decorrenza dell'affitto dell'azienda, obbligando la Concedente a tenerla indenne da ogni eventuale pretesa o molestia da parte di terzi. Sono invece esclusi dall'affitto del ramo d'azienda tutti i dipendenti in forza alla Concedente alla data del sottoscrizione del presente atto anche se al momento posti in cassa integrazione. Ove necessario per lo svolgimento dell'attività, l'Affittuaria si impegna ad assumere i dipendenti in forza a _____ alla data di sottoscrizione del contratto, in via preferenziale e a parità di qualifiche rispetto a lavoratori esterni.

ART. 3 - DURATA

Il presente contratto di affitto avrà decorrenza dal _____ e andrà a scadere il _____



eseguirsi a mezzo di raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un periodo di _____ anni. A Tale ulteriore scadenza il contratto non si rinnoverà tacitamente. Alla data di scadenza contrattuale, per qualsiasi ragione occorsa, l’Affittuaria dovrà aver proceduto alla restituzione del Ramo, con ogni bene di suo compendio.

ART. 4 - CANONE

Il canone annuo di affitto viene determinato concordemente tra le parti in € _____ (Euro _____/00), oltre IVA per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di egual misura ciascuna di € _____ oltre IVA da corrispondersi, previa presentazione di fattura, entro e non oltre il 5 del mese di competenza, con bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. _____ accesso presso la Banca _____ filiale di _____ IBAN _____ ed intestato ad _____ e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese, contestazioni o eccezioni qualunque ne sia il titolo, la specie e la natura. Su ogni somma dovuta e non corrisposta alle scadenze, senza necessità di messa in mora, decorreranno gli interessi legali. In caso rinnovo del contratto per ulteriori _____ anni il canone sarà annualmente aggiornato, senza necessità di richiesta della Concedente, in misura pari al 100% della variazione intervenuta dell’indice ISTAT, relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (riferita al mese precedente a quello di inizio di ciascuna annualità). Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, in tutto o in parte, di almeno due canoni mensili, anche non consecutivi, nonché degli oneri accessori o quant’altro dovuto, trascorsi venti giorni dalla convenuta scadenza, costituisce grave inadempimento

contratto ex art. 1456 c.c., da esercitarsi mediante l'invio di lettera raccomandata A.R..

ART. 5 – OPZIONE ACQUISTO/NUOVO AFFITTO AZIENDA

La Concedente non riconosce all’Affittuaria alcuna opzione né per l’acquisto del ramo d’azienda né per un nuovo affitto del ramo d’azienda in caso di scadenza naturale e/o risoluzione per qualsiasi motivo del presente accordo.

ART. 6 - STATO DEL RAMO

La documentazione amministrativa, contabile, e tecnica del ramo d’azienda è stata esaminata dall’Affittuaria così come sono stati visionati con cura ed attenzione dall’Affittuaria i locali, gli impianti, le attrezzature ed i mobili e quant’altro di compendio del Ramo, nello stato di fatto come resi disponibili e di averli trovati in buono stato di manutenzione nonché adatti all’uso convenuto e accettati dall’Affittuaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano tant’è che la stessa Affittuaria li ha ritenuti di suo pieno gradimento e pertanto esonera la concedente da ogni responsabilità salvo il caso di vizi occulti per la quale la società Concedente si obbliga a provvedere alla loro regolarizzazione nei tempi tecnicamente necessari.

ART. 7 - POSSESSO

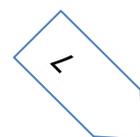
L’Affittuaria con la sottoscrizione del presente accordo prenderà consegna ad ogni effetto di legge dei locali e dei beni sopra indicati, esonerando la Concedente da qualsiasi responsabilità e garanzia per eventuali guasti e/o rotture che in seguito si verificassero. L’Affittuaria è quindi da tale data costituita custode dei beni concessi in affitto e si impegna a gestirlo con la diligenza del buon padre di famiglia. Alla data di cessazione del contratto l’Affittuaria consegnerà puntualmente alla Concedente i locali ed i beni nello

destinati ed impiegati. L’Affittuaria si impegna, altresì, a rispettare e a far rispettare tutte le prescrizioni di legge connesse all’attività svolta, essendo responsabile verso la Concedente di ogni conseguenza dannosa dovesse derivare da eventuali inadempienze. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla Concedente per l’uso dei beni e dell’azienda nel corso della durata dell’affitto, rimanendo a carico dell’Affittuaria ogni relativo onere o responsabilità.

ART. 8 - GODIMENTO DEL RAMO

L’Affittuaria si obbliga a godere e gestire l’azienda considerata senza modificarne l’attuale destinazione funzionale, economica e produttiva ed in modo da conservare l’attuale efficienza, salvo il normale deterioramento d’uso e l’obsolescenza fisica e/o tecnica dei beni. In merito alla destinazione d’uso, l’Affittuaria dichiara espressamente di aver esaminato e fatto esaminare i locali da tecnici di propria fiducia, di averli trovata di suo gradimento, in regola con tutti i requisiti catastali, igienico-sanitari e con quant’altro previsto dai regolamenti comunali nonché adatta all’uso convenuto e dichiara altresì espressamente di esonerare la Concedente da eventuali richieste di risarcimento danni e/o da ogni responsabilità e comunque da richieste di qualsivoglia natura per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative e/o condominiali e/o comunali e/o di legge. L’Affittuaria dichiara di aver preso visione del regolamento condominiale e si impegna a rispettarlo. L’Affittuaria si impegna a non arrecare disturbo al pubblico con il volume della musica diffusa all’esterno del locale. L’Affittuaria si impegna a garantire la pulizia e il decoro delle parti esterne dei locali.

ART. 9 - MANUTENZIONI, RIPARAZIONI, ADEGUAMENTI



Tutte le spese di ordinaria manutenzione dell'azienda affittata rimangono a carico dell'affittuario così come qualsiasi tipo di lavoro necessario per mantenere in normale efficienza i beni aziendali. Qualora l'Affittuaria non vi provveda la Concedente avrà la facoltà di provvedervi a spese dell'Affittuaria. L'Affittuaria dovrà intestare a sé medesimo, a proprie spese anche tutte le utenze e i contratti per l'approvvigionamento di luce e per il telefono. Le spese di straordinaria manutenzione rimangono a carico della Concedente senza possibilità di rivalsa né di aumento del canone di affitto. Qualora la Concedente non vi provveda l'Affittuaria avrà la facoltà di provvedervi a spese della Concedente senza però aver diritto di sospendere o ridurre o detrarre i canoni maturati e dovuti. La medesima Affittuaria si impegna ad usare i beni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirli, alla scadenza dell'affitto, nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli avuti dalla Concedente, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

ART. 10 - MIGLIORIE ED ADDIZIONI

L'Affittuaria non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione alla Azienda e ai suoi beni senza il preventivo consenso scritto della Concedente e senza l'ottenimento - a propria cura, spese, oneri e responsabilità - delle necessarie autorizzazioni amministrative e condominiali. Resta inteso che qualsivoglia opera dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame ed all'approvazione dalla Concedente e di un tecnico di fiducia di quest'ultima. In ogni caso i lavori, le migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite resteranno, al termine dell'affitto, a beneficio della Concedente con rinuncia espressa sin da ora da parte della Affittuaria alla

riguardo; resta ferma per la Concedente la possibilità di far rimuovere a spese dell’Affittuaria le opere e le innovazioni non autorizzate e ripristinare lo *status quo ante*. In nessun caso il valore di lavori, migliorie ed addizioni potrà compensare eventuali danni verificatisi. L’Affittuaria sarà ritenuta responsabile per eventuali opere abusive eseguite presso l’immobile, sollevando la concedente da qualsivoglia conseguenza e/o responsabilità. E' proibito all'affittuario di compiere mutamenti nella destinazione degli ambienti che costituiscono l'esercizio affittato, la chiusura stabile di porte e finestre, senza il consenso scritto della Concedente. L'Affittuaria dovrà dare immediata comunicazione scritta alla Concedente di eventuali opere anche urgenti da eseguire, dei danni verificatisi e di quant'altro possa arrecare pregiudizio ai beni affittati. La violazione di tali disposizioni comporterà per patto espresso la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

ART. 11 - SPESE E COSTI DI GESTIONE

L’Affittuaria si impegna a gestire il ramo di azienda secondo le buone regole commerciali e nel pieno rispetto delle disposizioni di legge assumendosi dalla data di sottoscrizione del presente contratto la piena responsabilità della gestione e tutti i relativi costi. Dalla data medesima resteranno a suo carico tutti gli oneri, le imposte, le tasse, le spese e quanto altro inerente la gestione stessa, ivi comprese tutte le tasse e tributi locali in genere. L’Affittuaria sosterrà tutte le spese, costi e tributi per la gestione e la conservazione del Ramo dell'azienda e dei suoi beni ed assumerà direttamente e personalmente tutte le obbligazioni, necessarie per l'esercizio della azienda, salvo quanto diversamente specificato nel presente contratto. A tal fine, al momento della consegna e a quello della restituzione del Ramo, verranno rilevati i rispettivi

Sono inoltre a carico dell’Affittuaria, fin dall’inizio del presente contratto, tutte le spese di pubblicità, diritti SIAE, le imposte (ad es. imposta sulle insegne) e le spese (ad es. canone annuo sito web, etc...) per la gestione del locale, le spese per il personale, asporto e smaltimento dei rifiuti, lo spurgo delle fognature, dei pozzi neri e delle latrine nonché gli oneri condominiali nonché le spese per il riscaldamento, luce, acqua, telefono e comunque denominate, nonché ogni altra spesa conseguente ed accessoria alla gestione dell’azienda.

ART. 12 - CREDITI/DEBITI DELL’AZIENDA

Tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto e dipendenti da atti e fatti dell’Affittuaria, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione degli effetti del presente contratto, saranno rispettivamente a suo vantaggio e carico, il quale si impegna a sollevare e tenere indenne il concedente da ogni responsabilità per debiti ed impegni di qualsiasi natura sorti per cause posteriori all’inizio ed anteriori alla cessazione del contratto di affitto.

ART. 13 - SUBENTRO

La Concedente, occorrendo, presterà la propria attiva collaborazione, e intervenendo opportunamente per quanto si renderà necessario presso le competenti autorità, affinché l’Affittuaria possa regolarmente subentrare nell’attività che costituisce l’oggetto del presente contratto, senza con ciò assumere alcuna responsabilità nei riguardi dell’Affittuaria o di terzi. La Concedente presta il proprio consenso affinché le Autorizzazioni vengano intestate all’Affittuaria per l’intera durata del presente contratto. Si specifica che l’Affittuaria non potrà chiedere il trasferimento dell’esercizio o la volturazione delle licenze a terzi né rinunciare alle stesse. L’Affittuaria si

menzionate autorizzazioni, come pure a conseguire, sempre a propria cura e spese, il rilascio di ogni altra autorizzazione che dovesse rendersi necessaria in futuro, anche a seguito di nuove ed ulteriori disposizioni delle autorità competenti. A fine affitto l’Affittuaria, ove abbia ottenuto l’ampliamento delle licenze a Lei intestate ovvero la concessione di nuove licenze, dovrà prestarsi a volturare sia le licenze ampliate che le nuove licenze senza pretendere corrispettivo o indennità alcuna. L’Affittuaria subentrerà, temporaneamente, in tutti i contratti necessari alla continuità aziendale in quanto è suo preciso obbligo non danneggiare l’avviamento e quindi condurre l’azienda senza impoverire il patrimonio esistente alla data di decorrenza del contratto escluso _____ che dunque rimarrà in capo alla Concedente.

L’Affittuaria provvederà ad effettuare: per le utenze (telefono, energia elettrica, gas, acqua, ecc.) in corso le relative vulture, per le altre procederà a sottoscrivere autonomi e distinti contratti a proprio nome fermo restando che, dalla data di sottoscrizione del presente contratto, tutti gli oneri e le spese relative a dette utenze saranno ad esclusivo carico dell’affittuario. Inoltre l’Affittuaria si atterrà alle disposizioni comunali, regionali e statali in materia di inquinamento e di ogni altra normativa obbligatoria in materia di sicurezza. L’Affittuaria si impegna altresì ad attenersi alle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, in ogni caso, tenendo indenne espressamente la Concedente da ogni conseguenza dannosa che alla Concedente potesse derivare per il mancato rispetto da parte dell’Affittuaria degli impegni sopra assunti.

ART. 14 - AMMORTAMENTO

Ai fini e per gli effetti del D.P.R. 22/12/1986 n. 917, le quote di _____

l'azienda in affitto restano deducibili dal reddito di impresa della medesima concedente.

ART. 15 - POLIZZA ASSICURATIVA

L'Affittuaria si obbliga a stipulare con Istituto di primaria importanza, assicurazione della responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi - ivi compresa la Concedente - dall'Affittuaria, suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività, ivi compresi - a titolo esemplificativo e non esaustivo - danni causati da incendio, esplosione, spargimento di acqua, fenomeno elettrico e furto. L'affittuaria dovrà altresì provvedere a coprire, con società assicurativa di primaria importanza e con adeguate polizze, i rischi per perdita o danni al compendio affittato per effetto di incendio, esplosione di caldaie, cadute di fulmini, caduta di aerei o di cose da essi trasportate, trombe e uragani, alluvioni, nonché i danni per R.C. non imputabili al gestore ed ai dipendenti dell'azienda. Le polizze dovranno essere stipulate per tutta la durata del presente contratto e fino alla sottoscrizione del verbale di riconsegna. L'Affittuaria si impegna alla consegna della polizza entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto. La violazione di tale disposizione comporterà per patto espresso convenuto fra le parti, la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 c.c..

ART 16 - DIPENDENTI

La Concedente dichiara di non avere attualmente in forza lavoratori dipendenti di compendio del Ramo; parimenti alla risoluzione contrattuale, per qualsiasi ragione occorsa, il Ramo dovrà essere restituito privo di personale e libero da ogni pretesa di terzi che scaturisca da rapporti di lavoro

dipendenti né quelli in forza né quelli in Cassa Integrazione Guadagni. Resta inteso che eventuali debiti o sopravvenienze passive derivanti dai precedenti e cessati rapporti di lavoro restano ad esclusivo carico della Concedente. In ogni caso l’Affittuaria esonera espressamente la parte Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto e/o omissione dei propri dipendenti o di terzi in genere.

ART. 17 - RICONSEGNA DELL’AZIENDA

Nel termine di dieci giorni successivi alla scadenza e/o risoluzione del presente contratto, quale ne sia la ragione, l’Affittuaria si impegna a:

I) ad adempiere a qualsiasi formalità gli venisse richiesta per fare rientrare la Concedente nella disponibilità della azienda stessa, senza opporre eccezioni od obiezione alcuna e a presentarsi tempestivamente per la rivolturazione delle “Autorizzazioni” oltreché, se richiesto, delle utenze;

II) a riconsegnare i locali dell’azienda nella consistenza e nelle condizioni in cui l’ha ottenuta rinunciando, fin da ora, a qualsiasi indennizzo e, in particolare, a titolo di avviamento commerciale;

III) a riconsegnare, gli impianti, gli arredi e le attrezzature e più in genere tutto quanto afferente l’azienda affittata, nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione, di funzionamento, di impiego ed uso, salvo il normale deperimento dovuto all'utilizzo corretto degli stessi.

Le parti redigeranno, in contraddittorio, un verbale di riconsegna e, in quella occasione, l’Affittuaria dovrà liquidare gli eventuali danni arrecati agli enti affittati, salvo il normale deprezzamento e deperimento dovuto all’uso.

L'affittuario si obbliga, infine, per la riconsegna, a risolvere tutti i rapporti di

.....

dovute, delle utenze elettriche e telefoniche e di ogni altra spesa corrente fino alla data della riconsegna, sollevando il concedente in affitto da ogni responsabilità sia nei confronti di terzi sia nei confronti del personale dipendente dallo stesso affittuario

ART. 18 - CESSIONE DEL CONTRATTO

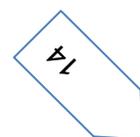
L’Affittuaria assume l’obbligo di gestire, in nome e per conto proprio, l’azienda oggetto del presente contratto, di non cedere, di non subaffittare, di non sublocare, di non dare in comodato ad altri, in tutto o in parte, quanto forma oggetto del presente contratto, sotto forma alcuna, incluso il mandato, né associare persona alcuna o ente nella gestione e a non procurare in alcun modo variazioni alle licenze, senza l’esplicita preventiva autorizzazione scritta della Concedente. La violazione di tali disposizioni costituisce grave inadempimento e dunque determinerà la risoluzione di diritto del contratto *ex art. 1456 c.c.*.

ART. 19 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell’esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e dalla legge, l’Affittuaria versa, a titolo di deposito cauzionale, alla Concedente, che accetta, la somma infruttifera di €_____ (Euro _____/00) corrispondente a ____ rate del canone di affitto e ne rilascia, con la sottoscrizione del presente contratto, la più ampia e liberatoria quietanza. L’Affittuaria potrà ottenere la restituzione del suddetto importo solo al momento della riconsegna del ramo aziendale previa verifica dell’adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. L’Affittuaria non potrà comunque imputare la somma sopra versata in conto canone.

ART. 20 - ANTICIPATA RISOLUZIONE

Il presente contratto è stato redatto in duplice copia, di cui una è stata consegnata al Concedente e l'altra all’Affittuaria.



facoltà del Concedente di risolvere di diritto il contratto di affitto *ex art. 1456 c.c.* nelle ulteriori e seguenti circostanze:

-in caso di presentazione di istanza di fallimento, di domanda di ammissione al concordato preventivo anche in bianco o di altra procedura concorsuale a carico dell'Affittuaria;

-in caso di ritiro e/o sospensione delle licenze di esercizio imputabili all'Affittuaria;

-in caso di plurimi episodi di carattere penale anche non ravvicinati e di indole diversa che dovessero verificarsi all'interno dei locali o negli spazi antistanti lo stesso (a titolo di esemplificativo e non esaustivo reati di rissa, spaccio di stupefacenti ed ubriachezza molesta);

-in caso di provvedimenti amministrativi/penali di sospensione e/o chiusura e/o sequestro dell'attività per ordine dell'Autorità Amministrativa e/o Penale;

In caso di anticipata risoluzione del contratto d'affitto di Azienda l'Affittuaria non potrà accampare diritti ad indennità o risarcimenti a titolo alcuno.

ART. 21 - DIRITTO DI VISITA

E' riconosciuto al concedente il più ampio diritto di controllo in ordine alla consistenza, manutenzione e gestione dell'Azienda affittata e degli impianti annessi. A tale scopo la medesima Concedente si riserva il diritto di visitare o far visitare, previo appuntamento, da persone di sua fiducia i locali ceduti in gestione e farvi eseguire direttamente, a spese dell'affittuario, previa diffida scritta e decorso il termine di giorni 30, tutte quelle opere a carico dell'affittuario ai sensi del presente contratto, che non siano state eseguite tempestivamente.

ART. 22 - SPESE ED IMPOSTE

Tutte le spese relative al contratto di affitto di cui all'art. 1456 c.c. sono a carico dell'affittuario.

professionali e notarili, saranno a carico dell’Affittuaria; unicamente l’imposta di registro dovuta sul canone annuale, che resterà a carico di entrambe le parti in misura paritetica. Il presente contratto è soggetto ad Iva; allo scopo la Concedente dichiara che il valore normale del fabbricato di compendio dell’azienda non è superiore al 50% del valore complessivo dell’azienda.

ART. 23 - VARIE

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto. Si dichiara che entrambe le Parti o comunque loro rappresentanti hanno partecipato alla predisposizione del presente contratto ed alle trattative relative. L’affittuario dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato allegato qui doc. n. 6, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano alla normativa vigente in materia.

ART. 24 – GIURISDIZIONE E COMPETENZA

Il Presente contratto è soggetto alla Legge Italiana. La Giurisdizione spetta al Giudice Italiano. Foro Competente, in via esclusiva, è il Tribunale di _____.

ART. 25 - PRIVACY

La Concedente ed l’Affittuaria si autorizzano reciprocamente all’utilizzo dei rispettivi dati sensibili ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche e/o integrazioni.

ART. 26 - ALLEGATI

Si allega - in copia - all’atto:

1) ALLEGATO 1 - _____

- 2) ALLEGATO 2 – Autorizzazione sanitaria del _____ ;
- 3) ALLEGATO 3 - Inventario beni aziendali;
- 4) ALLEGATO 4 - Atto di proprietà immobile;
- 5) ALLEGATO 5 - Planimetria immobile;
- 6) ALLEGATO 6 - Attestato produzione energetica.

_____ li, _____

Letto, confermato e sottoscritto

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti riconoscono la validità del contratto, dichiarano di aver esaminato tutte le sue clausole e di averle specificamente approvate ed in particolare:

ART. 1 - PREMESSE

ART. 2 - OGGETTO

ART. 3 - DURATA

ART. 4 - CANONE

ART. 5 – OPZIONE ACQUISTO/NUOVO AFFITTO AZIENDA

ART. 6 - STATO DEL RAMO

ART. 7 - POSSESSO

ART. 8 - GODIMENTO DEL RAMO

ART. 9 - MANUTENZIONI, RIPARAZIONI, ADEGUAMENTI

ART. 10 - MIGLIORIE ED ADDIZIONI

ART. 11 - SPESE E COSTI DI GESTIONE

ART. 12 - CREDITI/DEBITI DELL’AZIENDA

ART. 13 - SUBENTRO

ART. 14 - AMMORTAMENTO

ART. 15 - POLIZZA ASSICURATIVA

ART. 16 - DIPENDENTI

ART. 17 - RICONSEGNA DELL'AZIENDA

ART. 18 - CESSIONE DEL CONTRATTO

ART. 19 - DEPOSITO CAUZIONALE

ART. 20 - ANTICIPATA RISOLUZIONE

ART. 21 - DIRITTO DI VISITA

ART. 22 - SPESE ED IMPOSTE

ART. 23 - VARIE

ART. 24 – GIURISDIZIONE E COMPETENZA.

ART. 25 - PRIVACY

ART. 26 - ALLEGATI

_____ li, _____

Letto, confermato e sottoscritto
