

Repertorio n.ro

Raccolta n.ro

Affitto di ramo d'azienda

I sottoscritti:

con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge,

premettono che:

- che con atto <> il Comune di Camaiore ha affidato alla società Pluriservizi Camaiore Spa la gestione del Palasport di Camaiore e dell'azienda organizzata per l'esercizio della attività di bar presente al suo interno;
- con il medesimo atto il Comune di Camaiore ha autorizzato la società Pluriservizi Camaiore Spa ad affidare a terzi la gestione di tale azienda;
- detta azienda è costituita da attrezzature e beni strumentali mobili quali risultano dall'elenco che, predisposto da entrambe le parti, si allega al presente contratto sotto la lettera "A"
- l'attività di detto ramo di azienda è esercitata in porzione dell'immobile posto in Camaiore (LU), via Stadio SNC, di proprietà del Comune di Camaiore e censito, nel suo complesso, al catasto fabbricati del comune di Camaiore (LU) foglio <> particella <> subalterno <> categoria <> classe <> vani <> z.c. <> rendita euro <>;
- che in detto atto il Comune di Camaiore ha consentito il subaffitto a terzi di detto ramo d'azienda

ciò premesso

convengono quanto segue.

Oggetto del contratto

Pluriservizi Camaiore Spa concede in affitto a [*****], che accetta, il ramo d'azienda organizzato per l'esercizio della attività di bar, di cui in premessa, con effetti a far data dall'avveramento della condizione sospensiva di seguito riportata.

L'affitto comprende i soli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale citati in premessa; restano pertanto espressamente escluse dall'affitto tutte le attività e passività aziendali, che rimangono rispettivamente a favore e a carico della parte affittante; in conseguenza di ciò, quest'ultima si impegna a rifondere alla parte affittuaria quanto la stessa fosse tenuto a pagare ai creditori dell'azienda.

La parte affittante resta completamente estranea alla gestione: pertanto, ogni credito e debito, anche fiscale, per rapporti sorti nel corso della durata dell'affitto, sarà imputato alla parte affittuaria, che si obbliga espressamente a sollevare la parte affittante da ogni responsabilità od adempimento di fronte ad Autorità o a terzi.

La parte affittuaria prende atto che l'azienda affittata è collocata all'interno del Palasport di Camaiore e, pertanto, si impegna a gestirla nel rispetto e nei limiti degli orari di apertura di tale struttura.

La parte affittuaria si impegna a non apportare modifiche estetiche al bar senza la preventiva autorizzazione dell'affittante per evitare un'eventuale disallineamento sul piano estetico del bar stesso con la struttura che lo ospita. Eventuali variazioni non autorizzate comporteranno la risoluzione anticipata del contratto ai sensi dell'art 1456 cc.

Condizione sospensiva.

Atteso che Pluriservizi Camaiore Spa è sprovvista delle autorizzazione amministrative e/o dei titoli abilitativi necessari per l'esercizio dell'attività dell'azienda affittata, il presente contratto è

sospensivamente condizionato al rilascio di tali autorizzazioni e/o titoli abilitativi da parte delle amministrazioni competenti in favore della parte affittuaria.

Durata

L'affitto ha durata di anni 3 con decorrenza dal giorno di avveramento della condizione sospensiva fino a tutto il giorno [*****], e potrà essere tacitamente rinnovato, per una sola volta, di ulteriori 3 anni in mancanza di disdetta fatta pervenire mediante raccomandata a.r. alla controparte, con un preavviso di 6 mesi dalla data di scadenza del contratto.

La parte affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto anche prima della scadenza del termine o di quella di eventuali proroghe, comunicando disdetta mediante raccomandata a.r., con un preavviso di almeno sei mesi.

Nulla sarà dovuto dalla parte affittante alla parte affittuaria a titolo di indennità per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento.

Corrispettivo

Il canone di affitto è determinato in euro [*****] ([*****]) annui [oltre I.V.A.], da corrispondersi in numero 12 rate mensili con scadenza il giorno 5 di ciascun mese, a partire dalla prima rata che scadrà il [*****] dell'importo cadauna di euro [*****] [oltre I.V.A.], da corrispondersi con modalità di pagamento consentite dalla legge.

Il canone di affitto verrà adeguato ogni anno, nella misura del 100% dell'aumento ISTAT dell'anno precedente.

La parte affittuaria dichiara di aver preso visione della porzione dell'immobile ove è collocata l'azienda affittata e di averne constatato lo stato di manutenzione e verificato l'idoneità allo svolgimento dell'attività aziendale.

Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto sarà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, in caso di mancato pagamento, da parte dell'affittuaria, di almeno due rate, anche non consecutive, del canone di affitto, equiparandosi al mancato pagamento il ritardo protrattosi, relativamente a ciascuna rata, per oltre trenta giorni rispetto alla scadenza pattuita.

La risoluzione di diritto avrà effetto dal giorno della ricezione, da parte dell'affittuaria, della comunicazione a mezzo di raccomandata a.r. con cui il concedente dichiarerà di avvalersi della clausola risolutiva espressa.

In caso di risoluzione, l'affittuario è tenuto alla restituzione immediata dei beni costituenti l'azienda concessa in affitto.

Intestazione temporanea dei provvedimenti amministrativi

La parte affittante si impegna ad agevolare la parte affittuaria nelle pratiche di intestazione temporanea e/o volture dei provvedimenti amministrativi e delle utenze, restando espressamente convenuto che il presente contratto si intenderà di diritto risolto e come mai stipulato, se per cause indipendenti dalla volontà delle parti, le competenti Autorità non avranno ad autorizzare le volture necessarie per l'esercizio dell'azienda a nome della parte affittuaria.

Garanzie

La parte affittante garantisce:

- che l'azienda affittata è libera da privilegi, pignoramenti, pegni, sequestri, diritti di prelazione o altri oneri pregiudizievoli;
- che l'attività esercitata per mezzo dell'azienda in oggetto è conforme alle norme vigenti e che non esistono liti pendenti o minacciate relative all'azienda stessa;

- che non è in corso alcun contenzioso con gli ex-dipendenti e di aver definito e saldato ogni trattamento economico di fine rapporto, esonerando al riguardo la parte affittuaria da ogni responsabilità.
- che il complesso dei beni aziendali concessi in affitto è predisposto per lo svolgimento dell'attività del ramo aziendale in oggetto, dichiara di averne la piena disponibilità e ne garantisce l'uso e il pacifico godimento per tutta la durata dell'affitto;
- che l'attività è svolta in locali idonei e in piena conformità alle normative vigenti in tema di urbanistica, igiene, sicurezza sul lavoro e impianti.

Contratti aziendali

La parte affittuaria non subentra nei contratti stipulati dal concedente per l'esercizio dell'azienda. Per ciò che riguarda le utenze le parti danno atto che queste sono tutte intestate a Pluriservizi Camaio spa che provvederà a fatturare all'affittuario i consumi di sua spettanza così come conteggiati attraverso appositi contatori a consumo installati presso l'azienda affittata.

Attrezzature affittate; scorte

Le attrezzature facenti parte dell'azienda affittata vengono consegnate funzionanti e in buono stato di manutenzione e dovranno essere restituite al termine dell'affitto nello stato in cui si trovavano al momento del subentro, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

La manutenzione ordinaria delle attrezzature è ad esclusivo carico della parte affittuaria per la durata del contratto senza diritto a indennità o rimborsi a fine rapporto.

Divieto di subaffitto e di cessione del contratto

Sono espressamente vietati il subaffitto dell'azienda e la cessione anche parziale del presente contratto.

Lavoratori subordinati

L'azienda viene consegnata senza addetti e dipendenti e in tale condizione dovrà essere restituita al termine dell'affitto.

Recesso unilaterale

In caso di apertura di procedura concorsuale diversa dal fallimento della parte affittuaria, o del suo avente causa in forza di cessione autorizzata del presente contratto, la parte affittante si riserva il diritto di recedere unilateralmente dal presente contratto entro tre mesi dalla data in cui hanno avuto notizia dell'apertura della procedura concorsuale.

Le parti prendono atto che, in caso di fallimento di una delle parti si applica, invece, l'art. 79 R.D. 267/1942.

Controlli e ispezioni

La parte affittante si riserva, ai sensi dell'art. 1619 del codice civile, la facoltà di accertare in qualsiasi momento e con l'eventuale accesso nei luoghi adibiti all'esercizio dell'azienda affittata l'adempimento degli obblighi gravanti sulla parte affittuaria.

Addizioni e miglioramenti

Nessun diritto, indennità o rimborso competerà al termine del contratto alla parte affittuaria per eventuali lavori di riparazione, innovazione, sostituzione, miglioramenti e addizioni eseguiti o apportati all'immobile, ai suoi impianti o alle attrezzature dell'azienda con il consenso esplicito o tacito della parte affittante, a meno che quest'ultima non se ne sia assunta espressamente e specificamente l'onere per iscritto.

Polizza assicurativa

La parte affittuaria si impegna a stipulare con primaria compagnia (a proprie spese e per tutta la durata del contratto) idonea assicurazione contro i danni che i beni aziendali dovessero subire a causa di incendio, scoppio, furto e responsabilità civile derivante da attività connesse all'esercizio dell'azienda, con vincolo nella relativa polizza a favore della parte affittante.

Domicilio delle parti

Ai fini della esecuzione del presente contratto e delle comunicazioni e notificazioni, le parti eleggono domicilio agli indirizzi sopra indicati. Eventuali modifiche del domicilio dovranno essere comunicate per iscritto mediante raccomandata a.r..

Regime fiscale

Il presente contratto è soggetto a I.V.A., per la cui applicazione la parte affittante dichiara comunque di optare.

L'ammortamento dei beni aziendali spetta esclusivamente alla parte affittuaria, in conformità al disposto dell'art. 102, comma 8, D.Lgs. 917/1986 (TUIR).

Spese

Le spese del presente contratto sono a carico della parte affittuaria.

Sono a carico della parte affittuaria anche le spese necessarie per la richiesta e il rilascio delle autorizzazioni amministrative e/o i titoli abilitativi necessari per esercitare l'attività aziendale.

Disposizioni finali

Le parti contraenti, di comune accordo, dichiarano che non vi sono beni facenti parte del complesso aziendale in oggetto che richiedano particolare descrizione e disciplina, esonerano il notaio autenticante dall'eseguire specifiche visure e ispezioni nei pubblici registri in ordine ai singoli beni e dal predisporre o inserire clausole di garanzia patrimoniale o reddituale in ordine ai beni e ai rapporti giuridici inerenti l'azienda che non siano già state disciplinate.