

FAC-SIMILE DI CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

Indicazione esemplificativa delle clausole assolutamente necessarie da inserire nel contratto e profili codicistici del contratto in esame.

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

la ditta Alfa, con sede in ..., iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di commercio di ..., al n. ..., codice fiscale ..., partita Iva ..., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, sig. Tizio, nato a ..., il ..., residente in ..., codice fiscale ..., di seguito denominata concedente o affittante;

la ditta Alfa, con sede in ..., iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di commercio di ..., al n. ..., codice fiscale ..., partita Iva ..., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, sig. Caio, nato a ..., il ..., residente in ..., codice fiscale ..., di seguito denominata conduttore o affittuario

premessi che

il concedente esercita l'attività di, come attestato dal certificato del Registro delle imprese di, presso la quale è iscritto al n. ...;

il concedente è titolare di un'azienda composta da impianti, macchinari, attrezzature, utensileria, arredi, auto e macchine per l'ufficio, elencati in prosieguo per l'esercizio dell'attività predetta, come risulta da ...;

l'attività è esercitata nell'immobile sito in ..., condotto in locazione in forza di contratto stipulato con ..., in data ... e a scadere il ..., che l'affittuario dichiara di avere già visionato obbligandosi all'integrale rispetto delle norme ivi contenute;

il concedente non ha in corso, quale attore o convenuto, controversie giudiziarie e arbitrati di alcun genere e non ha modo o ragione di poterne temere o presumere l'insorgere, né ha in corso alcun contenzioso contributivo, fiscale e amministrativo;

l'azienda oggetto del presente contratto è libera da oneri e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione ed il concedente ne ha libera e piena proprietà e disponibilità;

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

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) Oggetto

Il concedente concede in affitto all'affittuario, che accetta, l'azienda ubicata nei locali siti nel Comune di ..., via ..., contraddistinta dalla ditta ..., per l'esercizio dell'attività di ...

Suggerimento operativo: si consiglia di specificare dettagliatamente quanto segue: *«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, inclusi i debiti ed i crediti inerenti all'esercizio dell'azienda affittata risultanti dalle scritture contabili obbligatorie».*

3) Durata

Il presente contratto avrà durata di anni ..., con decorrenza dal ..., fino al ... Il contratto s'intenderà automaticamente rinnovato per uguale periodo,

qualora una delle parti non comunichi all'altra la sua disdetta, da far pervenire a mezzo raccomandata A.R. almeno ... mesi prima della scadenza pattuita.

Suggerimento operativo: è bene specificare che l'ulteriore detenzione dell'azienda, oltre il termine sopra indicato, deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Nel caso si verificasse l'ipotesi sopracitata l'occupante dovrà corrispondere all'affittante un'indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari ad €, salvo il diritto dell'affittante di agire per ottenere il maggior danno ed ottenere il sequestro dell'azienda.

4) Canone

Il canone annuale per l'affitto dell'azienda è pattuito e determinato nell'importo di € ..., da versare in rate mensili anticipate, entro il giorno ... del mese di riferimento. All'inizio di ogni anno contrattuale, detto canone verrà 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 nella misura convenzionale del ...%. Il mancato pagamento, anche non consecutivo, di due o più rate del canone, comporterà la facoltà in capo al concedente 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/fideiussione

A garanzia dei beni appartenenti all'azienda e del puntuale adempimento degli obblighi posti a carico dell'affittuario, viene stabilito un deposito cauzionale infruttifero di €... pari a ... rate mensili del canone di affitto.

Suggerimento operativo: in alternativa alla clausola sopra indicata è utile evidenziare quanto segue: «A garanzia del puntuale ed esatto adempimento dell'obbligo di pagare i canoni, dell'indennità per una eventuale occupazione abusiva ed a garanzia dei beni aziendali, l'affittuario consegna al concedente l'affitto garanzia fideiussoria a prima richiesta per un importo di €...»

7) Denominazione

In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562, c.c., il conduttore è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la precedente denominazione, che potrà essere assunta dal conduttore quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa.

8) Consegna e possesso dell'azienda

L'azienda viene consegnata in data odierna (.....) e l'affittuario si costituisce ai sensi di legge, custode. Il concedente garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda. In particolare il concedente 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.

9) Stato dei beni

L'affittuario dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, in buono stato e adatti all'uso convenuto, e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

10) Manutenzioni

Sono a carico dell'affittuario le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili dell'azienda; le spese straordinarie relative a detti beni sono a carico del concedente. Si applica l'art. 1621, c.c. nel caso di perdite determinate dall'esecuzione di riparazioni che sono a carico dell'affittuario.

Suggerimento operativo: si consiglia di specificare che «l'affittuario si impegna ad 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 dal concedente e le relative opere realizzate rimangono acquisite all'azienda e di proprietà del condente».

11) Spese

Sono a carico dell'affittante, fino alla data dell'affitto, tutte le spese relative all'esercizio di telefono, energia elettrica, acqua, per la cui fornitura l'affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome.

Suggerimento operativo: è auspicabile specificare che le imposte e le tasse relative all'azienda 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.

Suggerimento operativo: è utile indicare - qualora si inserisse la condizione sopraesposta - che allo stesso affittuario vengano corrisposti un compenso a titolo di incremento dell'avviamento determinatosi durante la sua gestione, in misura non inferiore all'80% dell'incremento accertato dell'avviamento.

13) Destinazione dell'azienda

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda senza modificare l'attuale destinazione. 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.

Suggerimento operativo: è bene specificare che «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».

14) Assicurazioni

L'affittuario si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, senza franchigia, con obbligo di darne prova all'affittante su richiesta dello stesso.

Suggerimento operativo: è auspicabile prevedere all'interno della polizza che l'affittante risulta quale beneficiario limitatamente ai beni di sua proprietà.

15) 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 antinfortunistiche e antinquinamento. Il concedente a sua volta dichiara di aver posto in essere tutte le cautele e gli adempimenti richiesti dal D.Lgs. 626/1994 e successive modificazioni ed integrazioni e che tutti i macchinari affittati sono conformi alla normativa antinfortunistica e antinquinamento in vigore.

Suggerimento operativo: la clausola indicata costituisce il precetto di massima al quale per maggior completezza andranno aggiunte le seguenti specificazioni: «L'affittuario si impegna altresì ad effettuare tutte le denunce e a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso».

16) Subingresso nei contratti

Per effetto del presente contratto l'affittuario subentra al concedente nei contratti in corso relativi alla somministrazione di energia elettrica, telefono, acqua, gas e nel contratto di locazione dell'unità immobiliare (a norma dell'art. 36, L. 27 luglio 1978, n. 392).

17) Rapporti di lavoro subordinato

Ai sensi dell'art. 2112, c.c., l'affittuario subentra nei rapporti di lavoro subordinato inerente dipendenti impiegati nell'azienda affittata e specificamente: cognome e nome ..., data di nascita ..., residenza ..., qualifica mansioni ..., data di assunzione ...

Suggerimento operativo: si consiglia di esplicitare e chiarire il tipo, la disciplina ed ogni ulteriore dettaglio attinente al tipo di contratti stipulati.

18) Rapporto di locazione

L'affittante dichiara che i locali dell'azienda sono di proprietà del sig. Tizio quale legale rappresenta *pro tempore* della società Alfa, residente in ..., via ..., al quale darà comunicazione della cessione del contratto di locazione a norma dell'art. 36, L. 27 luglio 1978, n. 392.

19) Cessione del contratto e subaffitto

L'azienda non potrà essere concessa in subaffitto, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altra persona senza il consenso scritto dell'affittante, pena, in difetto, la risoluzione di diritto del presente contratto.

20) Patto di non concorrenza

È vietato al concedente lo svolgimento di attività concorrenti ai sensi dell'art. 2557, c.c., anche per interposta persona, ovvero tramite un organismo societario del quale lo stesso sia socio, amministratore delegato, componente del consiglio di amministrazione o nella quale rivesta una posizione di lavoro subordinato a livello dirigenziale o che comunque comporti un contatto con il pubblico che possa causare uno sviamento di clientela.

Suggerimento operativo: è bene nell'ipotesi dell'art. 2557 c.c., limitare il patto di non concorrenza alle sole ipotesi in cui Tizio rivesta il ruolo di titolare effettivo dell'azienda.

21) Volturazione dell'autorizzazione amministrativa

Il concedente presta sin d'ora il proprio consenso all'intestazione *pro tempore* all'affittuario dell'autorizzazione amministrativa ... e si impegna a intervenire tempestivamente per tutto ciò che si rendesse necessario al perfezionamento delle pratiche di voltura. Qualora tali pratiche non si potessero concludere per motivi dovuti al concedente o alla precedente

gestione dell'azienda, il presente contratto si intenderà irrevocabilmente risolto.

22) 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.

23) Riconsegna dell'azienda

Alla scadenza del contratto, in assenza di rinnovo, l'affittuario è tenuto a riconsegnare l'azienda immediatamente. In caso contrario, alla scadenza, l'affittante ha sin d'ora la facoltà ad accedervi cambiando, se lo riterrà opportuno, le chiavi d'accesso, senza che l'affittuario, abbia da eccepire alcunché in proposito.

24) Diritto di prelazione

L'affittante garantisce il diritto di prelazione dell'affittuario in caso di eventuale cessione all'azienda nel corso della durata del contratto.

Suggerimento operativo: sarebbe opportuno entrare nel dettaglio e specificare quanto segue: «A tal fine, almeno ... mesi prima della scadenza annuale del contratto, l'affittante comunica, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'affittuario, il proprio intendimento di cedere l'azienda. Decorso un mese dalla data di ricevimento della predetta comunicazione, qualora l'affittuario non comunichi, nelle stesse forme, la propria intenzione di esercitare il diritto di prelazione, l'azienda può essere ceduta ad un terzo e comunque l'affittuario deve provvedere alla riconsegna dell'azienda alla scadenza contrattuale in corso».

25) Spese notarili e di registrazione

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 ad imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 [CFFÉ2040] e successive modificazioni e integrazioni.

Luogo e data _____

Tizio _____

Caio _____

quale _____

legale _____

rappresentante _____

quale legale rappresentante _____

pro _____

tempore _____

ditta _____

Alfa _____

pro tempore ditta Beta _____

Ai sensi del co.2, art. 1341, c.c., le parti approvano specificamente le clausole contrattuali nn. 3), 5), 6), 8), 10), 12), 13), 15), 17), 19), 20), 21), 23) 24).

Luogo e data _____

Tizio

Caio _____

quale

legale

rappresentante

quale legale rappresentante

pro *tempore*

ditta

Alfa

pro tempore ditta Beta