# Contratto di affitto di azienda

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

* ………………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 …………., nato a ………………., il ………….., residente in …………….., codice fiscale …………….., di seguito denominata concedente o affittante;
* ……………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……………., nato a ……………….., il ……………., residente in …………….., codice fiscale ………………….., di seguito denominata conduttore o affittuario;

premesso

* che il concedente esercita l’attività di ………………, come attestato dal certificato del registro delle imprese di ………….., presso la quale è iscritto al n. …………………;
* che il concedente è titolare di un’azienda composta d’impianti, macchinari, attrezzature, utensileria, arredi, auto e macchine per l’ufficio, elencati in seguito per l’esercizio dell’attività predetta;
* che l’azienda è in possesso di tutti i permessi e autorizzazioni necessarie per l’esercizio dell’attività, come risulta da …………………..;
* che 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;
* che 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;
* che l’azienda oggetto del presente contratto è libera da oneri e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione e il concedente ne ha libera e piena proprietà e disponibilità;
* che 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.

1. **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 …………………….

Fermo restando quanto contenuto nei successivi paragrafi, le parti dichiarano e riconoscono nella costituzione l’azienda data in affitto s’intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, inclusi i debiti e i crediti inerenti all’esercizio dell’azienda affittata risultanti dalle scritture contabili obbligatorie. In materia di responsabilità relative ai debiti valgono le disposizioni del codice civile.

Le merci, materie e gli altri elementi del capitale comprendono tutti gli articoli risultanti dall’inventario, tenuto conto anche dei dati delle bolle di carico, ancorché non siano ancora pervenute le relative fatture.

In particolare, s’intendono compresi nel patrimonio dell’azienda affittata anche i beni strumentali, le scorte di qualsiasi specie (come da inventario che, controfirmato dalle parti, si unisce in allegato A), la denominazione aziendale, l’avviamento, nonché tutte le autorizzazioni all’esercizio dell’attività concesse dalle autorità competenti.

Le parti danno atto che sono presenti in azienda alcuni macchinari e attrezzature di proprietà di terzi, consegnati al concedente in prestito d’uso e individuati nella distinta allegato B al presente contratto, il cui utilizzo potrà essere effettuato dall’affittuario previo assenso dei legittimi proprietari.

1. **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.

L’ulteriore detenzione dell’azienda oltre il termine sopra indicato deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Resta inteso che, in tal caso, l’occupante dovrà corrispondere all’affittante un’indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari a euro ………………, salvo il diritto dell’affittante di agire per ottenere il maggior danno e ottenere il sequestro dell’azienda.

1. **Canone**

Il canone annuale per l’affitto dell’azienda è pattuito e determinato nell’importo di euro ……………… (euro ………………), da versare in rate mensili anticipate, entro il giorno ……………… del mese di riferimento.

All’inizio di ogni anno contrattuale, detto canone sarà aumentato nella misura del 100% dell’indice ISTAT annuale.

Sul canone graverà l’IVA nelle misure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

1. **Ritardo nel pagamento**

Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi nella misura convenzionale del …………..%.

Il mancato pagamento, anche se 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.**

1. **Cauzione/Fideiussione**

A garanzia dei beni appartenenti all’azienda e del puntuale adempimento degli obblighi posti a carico dell’affittuario, è stabilito un deposito cauzionale infruttifero di ………….. (euro …………….) pari a ………….. rate mensili del canone di affitto.

Oppure:

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento dell’obbligo di pagare i canoni, l’indennità per un’eventuale occupazione abusiva e a garanzia dei beni aziendali, l’affittuario consegna al concedente l’affitto garanzia fideiussoria a prima richiesta per un importo di euro ……………….

L’affittuario, riconoscendo espressamente il diritto dell’affittante di escutere la garanzia in tutte le ipotesi di propria inadempienza, rinuncia sin da ora a ogni domanda avente natura cautelare e diretta a ottenere l’inibitoria del pagamento di detta fideiussione e così pure rinuncia a opporsi a qualsivoglia iniziativa giudiziaria che l’affittante avesse a intraprendere per riottenere l’immediata disponibilità dell’azienda alla scadenza dell’affittanza.

1. **Denominazione**

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

Il conduttore è titolato a conservare l’insegna e, se lo riterrà opportuno, a modificarla o sostituirla.

1. **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 s’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.

1. **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 a uso improprio.

1. **Manutenzioni**

Sono a carico dell’affittuario le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili e 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.

L’affittuario s’impegna a 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 concedente.

1. **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.

Le imposte e 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.

1. **Conduzione dell’azienda**

L’affittuario s’impegna a mantenere in condizioni di efficienza l’organizzazione produttiva, commerciale e amministrativa dell’azienda. A tal fine opererà cercando di migliorare e incrementare la produttività aziendale con i mezzi che riterrà più efficaci.

In tal caso si conviene che allo stesso affittuario venga corrisposto un compenso a titolo di incremento dell’avviamento determinatosi durante la sua gestione, in misura non inferiore all’80% dell’incremento accertato dell’avviamento. Qualora, invece, venga rilevato che, in dipendenza della gestione stessa dell’affittuario, alla scadenza del contratto e alla riconsegna dell’azienda, una diminuzione dell’avviamento originariamente determinato, la differenza è posta a carico dell’affittuario in sede di conguaglio finale.

Ai fini della stima del valore di avviamento le parti si impegnano ad applicare il metodo di cui all’unito prospetto, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

1. **Destinazione dell’azienda**

L’affittuario si impegna a gestire l’azienda senza modificare l’attuale destinazione. Al fine assume l’obbligo di destinare al servizio dell’azienda medesima i mezzi necessari per la sua gestione e s’impegna a osservare le norme di corretto esercizio dell’azienda affittata. 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.

Qualora lo stesso affittuario interrompa arbitrariamente la gestione, l’affittante ha egualmente diritto a chiedere la risoluzione del contratto, e, a tal fine, trova applicazione l’art. 1015 c.c.

1. **Ispezioni dell’affittante**

L’affittante ha diritto di effettuare, anche per mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati, sopralluoghi e controllare l’azienda con accessi in loco, almeno una volta il mese, rilasciando ricevuta all’affittuario di ogni verifica o ispezione effettuata.

1. **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 fornirne prova all’affittante su richiesta dello stesso.

Tale polizza dovrà prevedere l’affittante quale beneficiario limitatamente ai beni di sua proprietà.

1. **Obblighi dell’affittuario**

L’affittuario s’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. 626/94 e successive modificazioni e integrazioni e che tutti i macchinari affittati sono conformi alla normativa antinfortunistica e antinquinamento in vigore.

L’affittuario si impegna altresì a 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.

Particolare cura, prudenza e diligenza, l’affittuario stesso dovrà avere nell’uso e nell’organizzazione delle dipendenze e adiacenze, volendosi obbligare, come si obbliga, tra l’altro, alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni e a risponderne in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso della concedente l’affitto da ogni eventuale responsabilità.

Qualora per cause accidentali, anche imputabili all’immobile, dovessero derivare danni a merci e attrezzature ubicate all’interno dell’azienda ora affittata, l’affittuario dichiara di rinunziare sin da ora a qualsiasi rivalsa nei confronti dell’affittante.

1. **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 contatto di locazione dell’unità immobiliare (a norma dell’art. 36 della legge 27/7/1978 n. 392).

L’affittuario succede altresì a concedente nei seguenti contratti di locazione finanziaria:

* n. ………….., con la ……………, con canone mensile di euro ………………, e con n. ………………. di rate residue, avente per oggetto ……………

Il concedente garantisce l’intervenuto esatto pagamento di tutte le rate fino a oggi maturate e scadute e s’ impegna a espletare le formalità e a sottoscrivere quanto necessario per il subentro dell’affittuario nei succitati contratti.

1. **Rapporti di lavoro subordinato**

Ai sensi dell’art. 2112 c.c., l’affittuario subentra nei rapporti di lavoro subordinato inerente ai dipendenti impiegati nell’azienda affittata e specificatamente:

* cognome e nome ………………, data di nascita ………………, residenza…………………….., qualifica mansioni ……………, data di assunzione …………………..

Il concedente dichiara che il personale dipendente in servizio presso l’azienda è stato assunto in conformità alle norme di legge ed è costituito esclusivamente dalle persone suindicate, escludendosi l’esistenza di altri rapporti di lavoro subordinato in atto al momento dell’affitto dell’azienda. Dichiara inoltre il concedente che le retribuzioni corrisposte ai predetti dipendenti sono sempre state corrispondenti al contratto collettivo di categoria applicato e specificatamente ………………..

L’affittuario si obbliga e garantisce fin d’ora che ulteriori rapporti di lavoro eventualmente instaurati per l’esercizio dell’azienda saranno risolti alla cessazione del contratto e si obbliga a tenere indenne e manlevato il concedente da qualsiasi onere e spesa, ivi comprese le spese legali, comunque derivanti o dipendenti dalle rivendicazioni che, a qualunque titolo, potessero essere azionate da parte di tali addetti, anche successivamente alla risoluzione del presente rapporto.

Gli eventuali addetti dovranno essere in regola con tutte le vigenti disposizioni di legge, di contratto e/o regolamentari concernenti il trattamento economico normativo, retributivo e previdenziale del settore.

1. **Rapporto di locazione**

…………….L’affittante dichiara che i locali dell’azienda sono di proprietà del sig. ………………., residente in ., via ………………., al quale comunicherà la cessione del contratto di locazione a norma dell’art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

1. **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.

1. **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 contratto con il pubblico che possa causare uno sviamento di clientela.

1. **Volturazione dell’autorizzazione amministrativa**

Il concedente presta sin d’ora il proprio consenso all’intestazione pro tempore all’affittuario dell’autorizzazione amministrativa ………………… e s’impegna a intervenire tempestivamente per tutto ciò che è 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 s’intenderà irrevocabilmente risolto.

1. **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 riguardanti l’imposta sul valore aggiunto. I crediti e i debiti per rapporti sorti nel corso dell’affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto di affitto stesso, sono rispettivamente a vantaggio e a carico della parte affittuaria.

1. **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 è sin d’ora facoltizzato ad accedervi cambiando, se lo riterrà opportuno, le chiavi di accesso, senza che l’affittuario abbia da eccepire alcunché in proposito.

Si impegna altresì a restituire una dotazione di scorte non eccedente il 10% (dieci per cento) del valore iniziale, conguagliando in denaro le eventuali differenze.

Ad analogo conguaglio si provvede per quanto concerne i beni strumentali e gli altri beni e diritti e obblighi costituenti il patrimonio aziendale e per quanto riguarda le utenze in corso alla fine del contratto.

Al termine del contratto, l’affittuario si obbliga, inoltre, per quanto lo riguarda e possa da lui dipendere, a svolgere prontamente a propria cura tutte le formalità del caso, intervenendo secondo quanto potrà rendersi necessario ed essere richiesto dalle autorità competenti o dal concedente l’affitto, al fine della reintestazione all’affittante ovvero a persona, soggetti o enti da nominare da quest’ultimo, di tutte le licenze, autorizzazioni, ecc., intestate a esso affittuario in funzione del presente contratto.

1. **Diritto di prelazione**

L’affittante garantisce il diritto di prelazione dell’affittuario in caso di eventuale cessione dell’azienda nel corso della durata del contratto. 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 esercizio della prelazione, l’azienda può essere ceduta a un terzo e comunque l’affittuario deve provvedere alla riconsegna dell’azienda alla scadenza contrattuale in corso.

1. **Spese notarili e di registrazione**

Le spese della presente scrittura, annesse a dipendenti, sono a carico dell’affittuario. Trattandosi di rapporto soggetto a imposta sul valore aggiunto, le parti chiedono che il contratto sia assoggettato a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell’art. 40 del D.P.R. 26/4/1986 n. 131 e successive modificazioni e integrazioni.

**Allegati**

Il presente contratto comprende anche i seguenti allegati, che costituiscono parte integrante a tutti gli effetti:

* inventario dei beni strumentali (immobili, mobili, arredi, attrezzature, ecc.) e delle merci e materiali vari (allegato A);
* distinta dei beni strumentali di proprietà di terzi (allegato B);
* planimetria e stato descrittivo dei locali di esercizio dell’azienda (allegato C);
* relazione dei tecnici sullo stato degli impianti (allegato D);
* lettura dei contatori al momento dell’immissione nel possesso (allegato E);
* prospetto per la stima del valore di avviamento (allegato F).

Letto, approvato e sottoscritto a ……………, il ……………..

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 1341, secondo comma, del c.c., si approvano specificamente, dopo attenta lettura, le clausole contrattuali n. 3), 5), 6), 8), 10), 12), 13), 16), 18), 20), 21), 22), 23), 24) e 25).

Letto, approvato e sottoscritto a .,…………….. il ..................