

Contratto di affitto di azienda

Con il presente, redatto in duplice originale oltre all'esemplare per il registro, il/la Sig., nato/a a, il, residente a, in via, n., Codice Fiscale (d'ora in poi locatore) ed il/la Sig., nato/a a, il, residente a, in via, n., Codice Fiscale (d'ora in poi conduttore o affittuario) convengono quanto segue:

1. OGGETTO

1.1 Il locatore dichiara di concedere, come concede, in affitto al conduttore, che accetta, l'azienda di proprietà del locatore sita in, via, avente ad oggetto.....

2. DURATA

2.1 L'affitto avrà la durata di anni, a decorrere dal, e verrà così a cessare col giorno, previa disdetta da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza naturale del contratto.

3. CANONE

3.1 Il canone annuo complessivo è fissato in lire/euro/..... (...../.....), da pagarsi in rate quadrimestrali anticipate al 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio e 1 ottobre di ogni anno al domicilio del locatore in

4. PATRIMONIO AZIENDALE

4.1 Le parti concordemente dichiarano che compongono l'azienda tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ivi compreso il locale in cui l'impresa è esercitata. In particolare, si intendono inclusi nel suddetto patrimonio i Beni Indicati nell'inventario (vedi punto 20), allegato al presente contratto e controfirmato da entrambi i contraenti.

5. GESTIONE DELL' AZIENDA

5.1 L'affittuario si impegna a gestire l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni come risultanti dall'inventario allegato.

5.2 L'affittuario potrà aggiungere alla ditta del locatore quella propria, con la precisazione del rapporto di affitto (1).

6. CONSENSO DEL LOCATORE PER MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DEI BENI

6.1 E' fatto divieto all'affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, senza consenso scritto del locatore, il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

7. POTERI DI CONTROLLO DEL LOCATORE

7.1 Il locatore ha diritto, ai sensi dell'art. 1619 del Codice civile, di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata (previa comunicazione al conduttore), e all'uopo di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati.

8. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

8.1 Sono a carico dell'affittuario le sole spese ordinarie, mentre quelle straordinarie restano a carico del locatore.

9. CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

9.1 L'affittuario non può cedere o subaffittare l'azienda senza il consenso scritto del locatore.

10. DIVIETO DI CONCORRENZA

10.1 Il locatore, per tutta la durata dell'affitto, si impegna a non iniziare in, nuova impresa comunque idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

ovvero

10.1.1 Il locatore, per la durata di anni cinque, si impegna a non iniziare nelle zone di e di, nuove imprese idonee a sviare la clientela dell'azienda affittata, nonché a non affittare, alcun locale dell'immobile di sua proprietà, per l'esercizio di impresa affine a quella oggetto del presente contratto.

11. SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

11.1. L'affittuario subentra in tutti i contratti stipulati dal locatore per l'esercizio dell'azienda.

ovvero

11.1.1 L'affittuario subentra nei contratti stipulati dal locatore per l'esercizio dell'azienda, fatta eccezione per i seguenti:

12. RECESSO DEL TERZO CONTRAENTE (1)

12.1. In ipotesi di recesso dal contratto del terzo contraente, il locatore è esonerato da ogni responsabilità.

13. CREDITI E DEBITI RELATIVI ALL' AZIENDA AFFITTATA

13.1 Tutti i crediti per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto sono dal locatore ceduti all'affittuario, il quale a sua volta si accolla i debiti per rapporti sorti nel medesimo periodo. I crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno invece rispettivamente a vantaggio e a carico dell'affittuario.

14. CONSISTENZA DI INVENTARIO

14.1 Al termine dell'affitto, le eventuali differenze con le consistenze di inventario all'inizio del rapporto saranno regolate a norma dell'art. 2561, quarto comma, Codice civile.

14.2 Danneggiamento, logorio e perimento dei beni componenti l'azienda, salva l'ipotesi di caso fortuito e/o vetustà, saranno a carico dell'affittuario, mentre l'eventuale incremento dell'avviamento verrà indennizzato al medesimo.

15. ALIENAZIONE DELL' AZIENDA (2)

15.1 In caso di alienazione dell'azienda da parte del locatore, l'affittuario potrà recedere dal contratto, dando preavviso all'altra parte con lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

16. MORTE DELL' AFFITTUARIO (2)

16.1 In caso di morte dell'affittuario, sia il locatore sia gli eredi dell'affittuario potranno recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte, comunicando disdetta all'altra parte con un preavviso di almeno sei mesi.

ovvero

16.1.1 In caso di morte dell'affittuario, il contratto di affitto proseguirà con gli eredi, salvo il diritto dei medesimi di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1627, Codice civile.

17. DISDETTA ANTICIPATA DEL CONTRATTO

17.1 Il conduttore, per giustificati motivi, potrà anticipatamente risolvere il contratto, dando preavviso di 12 mesi.

18. LICENZE D'ESERCIZIO (2)

18.1 Il locatore si impegna a rinunciare alle licenze per l'esercizio dell'azienda ed a favorire la voltura a favore dell'affittuario.

19. ALLEGATI

19.1 Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati, redatti in duplice originale e sottoscritti da entrambe le parti contraenti:

- a) Inventario;
- b) Stato descrittivo dei locali.

20. SPESE DEL PRESENTE ATTO

20.1 Tutte le spese relative al presente atto sono a carico del dell'affittuario.

ovvero

20.1.1 Tutte le spese relative al presente atto sono a carico di entrambe le parti, alle quali ciascuna provvederà nella misura del 50%.

....., lì

Il Conduttore (affittuario)

Il Locatore

Il rappresentante Sindacato Inquilini

Il rappresentate Ass. Propr. Edilizi

ALLEGATI Vedere punto 19

Note: (1) Il comma 5.2 può essere omissso.

(2) Questa clausola può essere omissa.