

## **Contratto di affitto di azienda**

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

### **1. OGGETTO**

Il locatore dichiara di concedere, come concedente, in affitto al conduttore, che accetta, l'azienda di proprietà del locatore sito in Ameno (NO), al Vicolo Filiberti n.8, cap 28010, avente ad oggetto un complesso unitario di tutti i beni mobili e immobili, materiali e immateriali concessi in godimento, in quanto organizzati unitariamente per l'esercizio di attività ricettiva .

### **2. DURATA**

L'affitto avrà la durata di anni 3 a decorrere dal ....., e verrà così a cessare col giorno ..... Alla scadenza del termine di durata del contratto il rapporto si intenderà risolto automaticamente ed il debitore messo in mora senza ulteriore intimazione o richiesta di riconsegna dell'immobile. È escluso il rinnovo tacito, in quanto il concedente ha natura di pubblica amministrazione.

### **3. CANONE**

Il canone annuo complessivo è fissato in euro ...../.....  
(...../.....), da pagarsi in rate trimestrali anticipate tramite bonifico bancario sul conto corrente della Tesoreria comunale di Ameno;

### **4. PATRIMONIO AZIENDALE**

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 allegato al presente contratto e controfirmato da entrambi i contraenti.

### **5. GESTIONE DELL'AZIENDA**

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.

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**

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 ritiene le nuove opere senza alcun compenso.

## **7. POTERI DI CONTROLLO DEL LOCATORE**

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**

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

## **9. CESSAZIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE**

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

## **10. DIVIETO DI CONCORRENZA**

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

## **11. SUCCESSIONE NEI CONTRATTI**

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

## **12. RECESSO DEL TERZO CONTRAENTE**

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

## **13. CREDITI E DEBITI RELATIVI ALL'AZIENDA AFFITTATA**

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**

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.

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**

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. DISDETTA ANTICIPATA DEL CONTRATTO**

Il conduttore e il locatore per giustificati motivi, potranno anticipatamente risolvere il contratto, dandone preavviso di 6 mesi.

#### **17. ALLEGATI**

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.

#### **18. SPESE DEL PRESENTE ATTO**

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

Comune di Ameno, lì .....

Il Conduttore (affittuario)

Il Locatore

.....

.....

#### **ALLEGATI**

.