

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata autenticata nelle firme, tra i sottoscritti:

- “_____” con sede a _____ (___), in
Via _____ n. _____, partita i.v.a. _____, codice fiscale e
numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____ n.
_____, capitale sociale euro _____ (_____)
interamente versato, Repertorio Economico Amministrativo n.
_____, in persona dell’_____ e **legale**
rappresentante Signor _____ nato a _____ il
____/____/____ codice fiscale _____, e residente a _____
(___), in Via _____ n. _____, **autorizzato al presente atto mediante**
_____ di seguito per brevità indicata anche semplicemente
come *Concedente*;

- “_____” con sede a _____ (___), in
Via _____ n. _____, partita i.v.a. _____, codice fiscale e
numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____ n.
_____, capitale sociale euro _____ (_____)
interamente versato, Repertorio Economico Amministrativo n.
_____, in persona dell’_____ e **legale**
rappresentante Signor _____ nato a _____ il
____/____/____ codice fiscale _____, e residente a _____
(___), in Via _____ n. _____, **autorizzato al presente atto mediante**
_____ di seguito per brevità indicata anche semplicemente
come *Affittuaria, o Condutrice*,

PREMESSO

a) Che la *Concedente* è proprietaria di una azienda organizzata per l'attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio di _____ in genere, esercitata presso la sede legale sita a _____ in Via _____ n. _____;

b) Che la *Concedente*, nella persona dell'amministratore unico, ritiene non più utilmente proseguibile l'attività commerciale sino ad oggi svolta e ciò anche in funzione del risultato fortemente negativo dell'ultimo esercizio tanto che lo stesso amministratore unico sta valutando anche l'ipotesi di proporre all'assemblea dei soci di porre la società in liquidazione ovvero di ricorrere (qualora dovessero ricorrerne le circostanze in funzione di quello che sarà il risultato finale dello scorso esercizio il cui bilancio è in fase di elaborazione) ad una procedura concorsuale;

c) Che la *Concedente* ha i seguenti prioritari interessi:

- conservare il coordinamento aziendale;
- evitare le conseguenze negative connesse alla mancata corretta e tempestiva fornitura delle richieste dei clienti anche in termini di immagine aziendale;
- ottimizzare i ricavi con la vendita delle scorte di magazzino;

interessi tutti che coincidono con quelli dei creditori sociali e delle maestranze che risulteranno tutelate con il mantenimento dell'occupazione;

d) Che la *Concedente* non ha a tutt'oggi ricevuto proposte di acquisto dell'intera o di parte della sua azienda, ma soltanto di affitto dalla

Affittuaria;

e) Che l'azienda è composta, oltre che dalla titolarità di debiti e crediti, da quanto segue:

- e.1) dalla detenzione dell'immobile in cui viene esercitata l'attività, sito _____ in Via _____ n. _____ censito al catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio _____ numero _____ sub _____ categoria _____;
- e.2) dal possesso a titolo di proprietà di macchinari, impianti, attrezzature ed altri beni mobili di cui all' Allegato A;
- e.3) dalle scorte di magazzino di cui all' Allegato B;
- e.4) dalla titolarità dei contratti di lavoro in corso di esecuzione con i propri addetti e di cui all' Allegato C nel quale sono anche indicati i crediti ad oggi maturati da ciascun lavoratore a vario titolo ivi compreso Tfr;
- e.5) dalla titolarità dei contratti con somministratori di energie ed utenze (acqua, energia elettrica, gas metano, telefono e connettività internet);
- e.6) dall'avviamento commerciale, insegne, segni distintivi, nonché dagli eventuali marchi, modelli di utilità, brevetti, modelli e disegni ornamentali;
- e.7) da tutte le licenze ed autorizzazioni commerciali e di qualsivoglia altro genere, natura e specie necessarie o connesse all'esercizio delle attività svolte dalla *Concedente* relativamente all'azienda oggetto del presente contratto ivi

ovviamente comprese le attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio individuate nei precedenti punti delle presenti premesse ed ivi ovviamente compresa, a titolo esemplificativo e non limitativo, l'autorizzazione n. _____ rilasciata dal comune di _____ in data _____ di cui all' Allegato D;

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

Le premesse e gli allegati ivi richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale di questo contratto.

ARTICOLO 2

La *Concedente* _____, come sopra rappresentata, concede in affitto all' *Affittuaria* _____, la quale, come sopra rappresentata, accetta, l'azienda nelle sole componenti appresso specificate.

In particolare:

2.1) Formano oggetto dell'azienda qui affittata:

2.1.1) Tutti i **beni materiali ed immateriali** di proprietà o detenuti a diverso titolo dalla *Concedente* e che sono indicati ai paragrafi e.2) ed e.6) delle premesse, nonché dai **contratti con i somministratori** di energie ed utenze indicati al paragrafo e.5) delle premesse, nonché da tutte le **licenze e autorizzazioni** commerciali e di qualsivoglia altro genere, natura e specie indicate

al paragrafo e.7) delle premesse ivi compresa quella di cui all' Allegato D;

2.1.2) I **contratti di lavoro** di cui al paragrafo e.4) delle premesse e dettagliatamente indicati nell' Allegato C.

2.2) Sono invece espressamente esclusi dall'azienda affittata:

2.2.1) Crediti e debiti di qualsiasi genere, natura e specie, ad eccezione - fra i debiti - di quelli nei confronti dei dipendenti e di cui al superiore paragrafo 2.1.2);

2.2.2) Tutti i contratti stipulati dalla *Concedente* con terzi in genere, ad eccezione di quelli di cui al superiore paragrafo 2.1.2) e ad eccezione di quelli con i somministratori di energie ed utenze indicati al paragrafo e.5) delle premesse;

2.2.3) Le scorte di magazzino di cui al superiore paragrafo e.3) delle premesse poiché, contestualmente alla presente scrittura e con separato atto soggetto ad i.v.a., le parti ne hanno concluso la compravendita;

2.2.4) La detenzione dell'immobile di cui al superiore paragrafo e.1) poiché, contestualmente alla presente scrittura e con separato atto l' *Affittuaria*, con il pieno ed incondizionato consenso della *Concedente* qui integralmente confermato, ha provveduto a stipulare apposito contratto di locazione con la legittima proprietaria dell'immobile stesso;

2.2.5) Ogni componente che non sia stata espressamente ricompresa nella elencazione di cui al superiore paragrafo 2.1).

ARTICOLO 3

Questo contratto è convenuto per la durata di **anni** _____ (_____) a decorrere da oggi ____/____/____ e alla scadenza, d'origine o di rinnovo, si rinnoverà automaticamente di un pari periodo salva facoltà di diniego di rinnovo riconosciuto ad entrambe le parti e da esercitarsi con un preavviso di _____ (_____) mesi da manifestare a mezzo di _____; in ogni caso ciascuna delle parti potrà in qualsiasi momento recedere **per giusta causa** dal presente contratto purché con un preavviso di almeno _____ (_____) mesi da manifestare a mezzo di a mezzo di _____.

ARTICOLO 4

Il canone di affitto annuale è convenuto (sul presupposto che la *Concedente* garantisca il pacifico godimento di tutti i beni formanti l'azienda affittata così come sopra specificato ed altresì sul presupposto che, per effetto di quanto indicato al precedente paragrafo 2.2.4., l'*Affittuaria* sosterrà autonomamente e separatamente i canoni di locazione dell'immobile dove è localizzata l'azienda) complessivamente nella somma di euro _____ (_____) oltre i.v.a. come per legge, da pagarsi in rate **semestrali posticipate** ciascuna dell'importo di euro _____ (_____) oltre i.v.a. come per legge entro i primi cinque giorni del mese successivo al semestre di riferimento.

ARTICOLO 5

In considerazione del subingresso, ai sensi del precedente paragrafo 2.1.2), della *Affittuaria* nei contratti di lavoro di cui al superiore paragrafo

e.4) delle premesse e di cui all' Allegato C e con l'effetto ex art. 2112 c.c. in ordine ai crediti ad oggi vantati dai lavoratori nei confronti della *Concedente*, l' *Affittuaria* stessa assume acollo privativo della complessiva somma di euro _____ (_____) dovuta a titolo di Tfr ed a titolo degli altri elementi indicati nell' Allegato C al presente contratto. Detto importo formerà oggetto di compensazione parziale del prezzo di vendita delle scorte di magazzino oggi fra le stesse parti convenuta ed indicata al precedente paragrafo 2.2.3).

Ove quest'ultimo contratto - per qualsiasi motivo - venisse dichiarato invalido o inefficace, le somme in argomento, per esser venuta meno la compensazione convenzionale, formeranno oggetto di rivalsa assistita dal privilegio già spettante ai lavoratori e nel quale l' *Affittuaria* avrà diritto di surrogarsi.

ARTICOLO 6

In ogni caso, poiché da questo contratto non consegue per l' *Affittuaria* l'assunzione di debiti della *Concedente* – ad eccezione di quelli nei confronti dei lavoratori di cui al precedente punto 5 – l' *Affittuaria* stessa è garantita e manlevata dalla *Concedente* da ogni pretesa di terzi a qualsivoglia genere natura e specie.

Qualora l' *Affittuaria* fosse tenuta (anche eventualmente al fine di evitare pregiudizi quali ad esempio le sospensioni di somministrazioni di energie ed utenze per pregresse inadempienze della *Concedente*) a soddisfare pretese di terzi, le somme pagate formeranno oggetto di compensazioni con i canoni a scadere e/o con altri eventuali crediti ad altro titolo vantati

dalla *Concedente* nei confronti dell' *Affittuaria*.

ARTICOLO 7

In pendenza del contratto di affitto viene riservato all' *Affittuaria* il diritto di prelazione all'acquisto dell'azienda e/o di sue componenti. Tale diritto sarà esercitabile in esatta conformità del disposto di cui alla legge che istituisce il diritto stesso in favore degli affittuari di aziende incorse in procedure concorsuali.

ARTICOLO 8

Le parti convengono che, ex art. 1620 c.c., l' *Affittuaria* ha la facoltà di inserire beni strumentali nuovi e di sostituire quelli usati di proprietà della *Concedente*. In tal caso i beni acquistati dall' *Affittuaria* rimarranno di sua esclusiva proprietà e quelli usati saranno a disposizione della *Concedente*.

ARTICOLO 9

L' *Affittuaria* si impegna ad usare l'azienda affittata secondo l'uso contrattuale restando però esonerata dall'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni stessi di cui all'art. 2561 c.c. e, pertanto, ex art. 102 comma 8 del D.p.r. n. 917 del 22 Dicembre 1986, le quote di ammortamento restano a carico della *Concedente*.

ARTICOLO 10

L' *Affittuaria* potrà gestire l'azienda affittata anche con propri marchi, insegne, brevetti e segni distintivi in genere. Non potrà però compiere mutamenti nè variazioni ai locali, agli impianti, ai macchinari senza il consenso della *Concedente*, ad eccezione di quelli richiesti dalla legge e di quelli che migliorano l'efficienza dell'azienda.

ARTICOLO 11

E' vietato il subaffitto e la cessione del contratto senza il consenso scritto della *Concedente*.

ARTICOLO 12

La *Concedente* si obbliga a porre in essere tutte le attività utili o necessarie per consentire all' *Affittuaria* il pieno e libero utilizzo delle licenze e autorizzazioni commerciali e di qualsivoglia altro genere, natura e specie indicate al paragrafo e.7) delle premesse ivi compresa quella di cui all' Allegato D nonché di ogni altra licenza ed autorizzazione in genere della Pubblica Amministrazione connesse all'esercizio dell'azienda affittata.

ARTICOLO 13

Per tutto quanto qui non espressamente previsto le parti richiamano le norme del Codice Civile vigenti in materia di affitto di azienda, precisando ad abundantiam che ogni debito della *Concedente* rimane a suo esclusivo carico non operando nella fattispecie il disposto di cui all'art. 2560 c.c. poiché non si è inteso convenire una cessione di azienda.

ARTICOLO 14

Spese e tasse dell'atto sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.