

## CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Tra:

- a) **parte concedente**: la società Centro Servizi Courmayeur S.r.l. (di seguito, per brevità, anche solo “CSC”), con sede legale in Courmayeur, Località Plan des Lizzes, via dello Stadio n. 2, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta 00670030071, in persona dell’Amministratore Unico signor Roberto ROTA, nato ad Aosta il 20 settembre 1961, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede sociale, libero professionista, munito degli occorrenti poteri in forza dello Statuto Sociale;

- b) **parte affittuaria**: ..... ( di seguito, per brevità, anche solo “AFFITTUARIO”), con sede legale in ....., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta ....., in persona di ....., nato a ..... il ....., domiciliato ai fini del presente atto presso la sede sociale, ....., munito degli occorrenti poteri in forza di ....;

premessi che:

a) - CSC è titolare dell’esercizio commerciale corrente in Courmayeur, via dello Stadio n. 2, avente per oggetto l’attività di gestione sala ginnastica suddivisa in 2 settori e 2 spogliatoi, uno uomo e l’altro donna.

b) – CSC ha indetto un avviso d’istruttoria per l’assegnazione in affitto della suddetta azienda, all’esito della quale è risultata assegnataria provvisoria la società .....

### TUTTO CIO’ PREMESSO

1) CSC concede in affitto a ....., che accetta, l’esercizio descritto in premessa.

Il presente contratto prevede l’affitto del complesso aziendale compreso l’immobile, i mobili, gli arredi, le attrezzature e tutto quanto viene usato per l’attività così come si trova attualmente nell’esercizio, e come risulta da apposito inventario che si allega al presente contratto sotto la lettera A).

I locali relativi all’azienda affittata sono costituiti da una porzione di immobile, ben delimitata, del Centro Sportivo Courmayeur Mont Blanc, ubicati a quota 109,30 e comprendono, sala ginnastica suddivisa in 2 settori e spogliatoi uomo/donna.

Si precisa che gli spogliatoi non sono concessi un uso esclusivo alla parte affittuaria, ma

che potranno essere utilizzati anche ai fruitori dei campi da tennis interni ed esterni del Forum Sport Center.

Il tutto risulta meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera B).

- 2) Il contratto avrà la durata di anni due a decorrere dalla data odierna e scadenza il .....e successivamente si intenderà tacitamente rinnovare di ulteriori quattro anni se non sarà intervenuta disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
- 3) Il canone annuo di affitto, comprensivo delle spese di produzione di acqua calda e fredda, nonché della pulizia mattutina degli spogliatoi viene convenuto a carico della società in Euro .....(.....) annui, da versarsi in rate trimestrali anticipate con scadenza al 28 febbraio, 31 maggio, 31 agosto e 30 novembre di ogni anno, presso la banca indicata dal concedente.
- 4) L'affittuario, a garanzia degli adempimenti assunti con il presente contratto, dovrà versare un deposito cauzionale oppure stipulare una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari ad Euro..... (25% dell'importo annuale). La ricevuta dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita annualmente al concedente.
- 5) A decorrere dal secondo anno il canone verrà aggiornato sulla base delle variazioni in aumento, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie e gli operai ed impiegati con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente.
- 6) Il mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze contrattuali, nonché l'avvenuta trasmissione di almeno tre lettere di richiamo per la mancata corretta esecuzione delle pulizie dei locali, comporteranno la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, del presente contratto, senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che l'affittuario possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione.
- 7) L'esercizio non potrà essere subaffittato ed è altresì esclusa la cessione a terzi del presente contratto, sotto alcuna forma, senza il consenso scritto della Società locatrice.
- 8) Tutti gli oneri accessori, spese per il riscaldamento, spese di energia elettrica, spese di pulizia degli spogliatoi durante la giornata e delle sale ginnastica e generale restano a

carico dell'affittuario. Resta precisato che l'affittuario esonera CSC per eventuali sospensioni dei servizi non dipendenti dalla volontà di CSC.

Le spese di manutenzione straordinarie sono a carico della Società locatrice, ivi compresi gli oneri relativi al rifacimento annuale dei campi esterni, salvo che siano dovute ad incuria della ditta affittuaria.

I beni acquistati dall'affittuario ed immessi nell'azienda rimangono di sua esclusiva proprietà alla fine del contratto. Quest'ultimo può eseguire sui beni strumentali ricevuti in affitto le addizioni, le innovazioni e le migliorie non scindibili dal complesso aziendale ritenute utili.

9) L'affittuario si impegna a conservare l'esercizio nelle attuali condizioni gestendo con cura e diligenza l'attività e obbligandosi alle riparazioni necessarie.

10) L'affittuario si impegna altresì a non mutare la destinazione dei locali senza il preventivo consenso scritto della Società locatrice o legittimerà, a richiesta, il ripristino delle condizioni originarie.

11) La ditta affittuaria è costituita custode dell'immobile e dei beni costituenti l'azienda data in affitto e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento qualora non provi che i fatti siano accaduti per causa alla stessa non imputabili.

12) Allo scopo di accertare la diligente e puntuale manutenzione dei beni affittati, la Società locatrice potrà effettuare dei sopralluoghi presso l'azienda affittata, anche a mezzo di suoi fiduciari o tecnici incaricati.

13) Al termine dell'affitto e cioè al momento della riconsegna dell'azienda ogni cosa presa in affitto dovrà essere riconsegnata alla Società locatrice in buono stato di conservazione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

14) La ditta affittuaria si uniformerà per quanto riguarda la gestione dell'azienda a tutti gli ordini, regolamenti e leggi in vigore o che venissero imposti dalle competenti autorità di Pubblica Sicurezza, comunali, regionali.

Le eventuali violazioni accertate per suo difetto costituiranno diritto alla Società locatrice della rivalsa delle eventuali somme pagate o da pagarsi per multe o ammende. In caso di eccezioni o rilievi da parte delle Autorità di Pubblica Sicurezza, comunali o regionali, la Società locatrice ne dovrà essere tempestivamente avvertita.

15) Tutti i debiti ed i crediti afferenti l'esercizio dell'azienda data in affitto sorti anteriormente alla data di decorrenza del contratto sono rispettivamente a carico ed a favore della società locatrice mentre tutti i debiti ed i crediti sorti posteriormente alla data di decorrenza sono a carico ed a favore della ditta affittuaria anche se si dovessero manifestare successivamente alla scadenza.

16) La ditta affittuaria non versa alcuna somma a titolo di buona entrata e non potrà pretendere, al termine della locazione, alcuna somma a titolo di buona uscita.

17) Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

18) Le parti richiedono l'applicazione al presente contratto dell'imposta sul valore aggiunto trattandosi di affitto azienda comprensivo della locazione dell'immobile il cui valore è inferiore al cinquanta per cento del valore complessivo dell'azienda.

19) Per le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto, è competente il Foro di Aosta.

20) Tutte le spese e gli oneri inerenti al presente contratto sono a carico della ditta affittuaria.

Courmayeur, lì ....