

## CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Tra

- CENTRO SERVIZI COURMAYEUR S.r.l. (di seguito, per brevità, anche solo “CSC” o “AFFITTANTE”), con sede legale in Courmayeur, via Dello Stadio n. 2 - P.IVA e C.F.: 00670030071, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta n. 60069 in persona del legale rappresentante. ....domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù dello Statuto Sociale

e

- \_\_\_\_\_ ( di seguito, per brevità, anche solo “AFFITTUARIO”), con sede legale in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, partita I.V.A. \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_ nata/o a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di \_\_\_\_\_;

premesso che:

1. CSC è proprietaria e titolare, tra le altre attività a lei facenti capo, dell’azienda commerciale corrente nel Comune di Courmayeur, con sede legale in Courmayeur, via Dello Stadio n. 2 all’insegna “LUDOTECA”, avente per oggetto l’attività di intrattenimento bambini;
2. che l’azienda è dotata di arredi ed attrezzature e quanto altro necessario alla sua attività come da inventario che, controfirmato dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera “A”), a formarne parte integrante e sostanziale;
3. che il suddetto complesso aziendale si trova in buono stato ed è organizzato con impianti ed attrezzature idonee allo svolgimento dell’attività commerciale in parola;
4. CSC ha indetto un avviso d’istruttoria per l’assegnazione in affitto della suddetta azienda, all’esito della quale è stato individuato un assegnatario nella persona di \_\_\_\_\_, il quale ha offerto le migliori condizioni tecnico-economiche ed ha conseguito un punteggio complessivo pari a xx/100;

TUTTO CIO’ PREMESSO

ARTICOLO 1) OGGETTO.

CSC, come sopra rappresentata, concede in affitto a \_\_\_\_\_, che in persona di chi sopra, accetta, il complesso aziendale come denominato “LUDOTECA”, innanzi descritto,

costituito da sala attività bambini, ufficio gestione, sgabuzzino, servizi igienici; il tutto come risulta contornato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "B", debitamente sottoscritte dalla Parti, a formarne parte integrante e sostanziale.

#### ARTICOLO 2) CONSEGNA.

L'AFFITTUARIO viene immesso nel possesso del complesso aziendale contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

CSC garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda, escludendo qualsiasi responsabilità dell'AFFITTUARIO per fatti o rapporti antecedenti la stipulazione del presente contratto.

L'AFFITTUARIO riconosce che i beni aziendali, mobili e immobili, si trovano in buono stato d'uso e si impegna a restituirli alla concedente nello stato attuale, salvo il normale deperimento d'uso, senza pretendere alcuna indennità neanche per eventuali miglioramenti apportati all'azienda.

#### ARTICOLO 3) POTERI E OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO.

L'AFFITTUARIO si impegna a gestire l'azienda sotto l'insegna che la contraddistingue senza modificare l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle dotazioni.

L'AFFITTUARIO dovrà sempre precisare la sua qualifica di "affittuario" dell'azienda.

L'AFFITTUARIO non potrà in alcun modo aggiungere ulteriori autorizzazioni o licenze a quelle di cui l'azienda è dotata, salvo autorizzazione scritta di CSC.

L'AFFITTUARIO si obbliga inoltre:

- a gestire direttamente l'azienda con le modalità indicate nell'offerta tecnica che, ancorché non allegata al presente contratto, si intende integralmente richiamata;
- a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità alle leggi e alle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche ed antinquinamento;
- a gestire il complesso aziendale con la massima diligenza e probità professionale, astenendosi da qualsiasi atto che possa in qualche modo menomare il buon nome dell'esercizio, di CSC e del Comune di Courmayeur ed arrecare danno all'avviamento dell'azienda;
- a rispettare tutti gli ordini, regolamenti e leggi in vigore o che venissero imposti dalle competenti autorità di Pubblica Sicurezza, comunali, regionali o statali. Le eventuali violazioni accertate per suo difetto costituiranno diritto di CSC 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, regionali, o statali ne dovrà essere tempestivamente avvertita in forma scritta.

L'AFFITTUARIO è costituito 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 allo stesso non imputabili.

È fatto divieto all’AFFITTUARIO di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni facenti parte dell’azienda affittata, senza consenso scritto da parte di CSC, la quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Restano a carico di CSC tutte le spese di acqua, riscaldamento, energia elettrica, e raccolta rifiuti.

#### ARTICOLO 4) RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE - AMMORTAMENTI.

Per quanto riguarda il locale ed i suoi impianti:

- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell’AFFITTUARIO;
- le spese di manutenzione straordinaria invece restano a carico di CSC;

Per quanto riguarda i cespiti mobiliari (mobili, arredamento e attrezzature):

- le parti dichiarano che fanno parte del complesso aziendale i cespiti che risultano dall’inventario qui allegato sotto la lettera “A”, debitamente sottoscritto;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti mobiliari, nessuno eccettuato e/o escluso tranne quanto immediatamente sotto, sono a carico dell’AFFITTUARIO, che è tenuto a mantenere la loro efficienza;
- i beni mobili che dovessero essere acquistati dall’AFFITTUARIO durante il periodo di vigenza del presente contratto e immessi nell'azienda in sostituzione e/o rinnovamento di quelli di cui all’inventario sopra allegato verranno acquisiti senza corrispettivo all'azienda e saranno di competenza dell’AFFITTUARIO. È obbligo dell’AFFITTUARIO domandare a CSC il consenso scritto prima di effettuare dette sostituzioni e/o rinnovamenti, al fine di diversamente disciplinarne gli aspetti economici;
- eventuali altri cespiti mobiliari che dovessero essere immessi nell’azienda per scelta dell’AFFITTUARIO, in eccedenza a quelli di cui l'azienda è dotata, rimarranno di proprietà dello stesso affittuario che al termine del contratto provvederà ad asportarli. Sarà comunque facoltà di CSC trattenerli all’interno del complesso aziendale, pagandone il valore residuo risultante dai libri contabili;
- al momento del rilascio dell'azienda la differenza tra le consistenze dei cespiti mobiliari in inventario all’inizio e al termine del contratto sarà regolata in denaro sulla base dei valori correnti al termine del contratto, ai sensi dell’articolo 2561 del codice civile.

#### ARTICOLO 5) DURATA.

Il contratto avrà la durata a decorrere dalla data di stipula del contratto e scadrà il giorno

\_\_\_\_\_ ; il contratto potrà essere prorogato per ulteriori due anni, alle medesime condizioni, ove non pervenga disdetta da parte di uno dei due contraenti, purché la disdetta sia comunicata alla controparte a mezzo posta elettronica certificata o raccomandata con ricevuta di ritorno tre mesi prima della scadenza del contratto.

Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che durante la vigenza del contratto, il complesso del Forum Sport Center potrebbe essere sottoposto ad interventi di ristrutturazione/rifacimento/manutenzione straordinaria, che includeranno anche i locali nei quali viene esercita l'azienda.

In tal caso, CSC si adopererà al fine di reperire altri spazi idonei; qualora non venisse individuato alcun altro immobile entro il termine stabilito per l'avvio dei lavori, CSC provvederà ad informare l'AFFITTUARIO e il contratto sarà risolto ai sensi dell'articolo 1360, comma 2, del Codice Civile.

#### ARTICOLO 6) CANONE.

Il pagamento del canone viene convenuto in € \_\_\_\_\_.

Il pagamento di detto canone dovrà avvenire in rate trimestrali anticipate di pari all'importo di € \_\_\_\_\_.

Il pagamento dovrà avvenire presso la banca indicata da CSC e sarà considerato tempestivo solo se il relativo importo risulterà interamente accreditato e disponibile sul conto di CSC entro il termine di scadenza, come sopra concordato.

In ogni caso, per il ritardato pagamento sulla somma dovuta si applicheranno gli interessi di mora al tasso e con le modalità previste dal D.lgs. 231/2002, con decorso dal giorno nel quale il pagamento avrebbe dovuto essere effettuato e senza necessità di formale costituzione in mora.

In caso di ritardo superiore a mesi tre il presente contratto si riterrà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che l'AFFITTUARIO possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione.

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

#### ARTICOLO 7) GARANZIE – COPERTURE ASSICURATIVE - CAUZIONE

a) cauzione a garanzia del pagamento del canone e di tutte le obbligazioni discendenti dal presente contratto.

L’AFFITTUARIO consegna a CSC la somma pari a € \_\_\_\_\_ mediante deposito infruttifero vincolato.

La garanzia ha scadenza al termine di durata del presente contratto.

L’AFFITTUARIO si impegna a rinnovarla e/o integrarla in caso di escussione, anche parziale.

b) assicurazione.

L’AFFITTUARIO consegna altresì a CSC copia delle seguenti polizze assicurative:

(di polizza assicurativa numero ..... rilasciata da ..... in data .....per la copertura dei rischi di responsabilità civile nonché per tutti i danni che tutti i beni oggetto del presente contratto dovessero subire, anche per negligenze di terzi o di dipendenti; il massimale per i beni aziendali contenuti all’interno del fabbricato pari a Euro ....., oltre ad un massimale di ..... (.....) per ricorso terzi; il massimale per la polizza di responsabilità civile è pari ad Euro ..... (......) milioni per sinistro verso i terzi e di .....(......) milioni verso i dipendenti.

Le polizze hanno scadenza il ..... e verranno automaticamente rinnovate di anno in anno, fino alla scadenza del presente contratto.

Le polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di affitto d’azienda e l’AFFITTUARIO dovrà consegnare alla CSC copia delle quietanze relative ai periodici rinnovi entro quindici giorni dal rilascio delle stesse da parte della Compagnia Assicuratrice.

Le Parti si danno inoltre reciprocamente atto dell’importanza degli obblighi di cui al presente articolo, relativi al mantenimento delle garanzie e della trasmissione della relativa prova alla CSC; pertanto convengono che il mancato rispetto da parte dell’AFFITTUARIO dei termini concordati nel presente articolo costituisce causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell’art. 1456 del codice civile.

#### ARTICOLO 8) DIVIETO DI SUBAFFITTO O CESSIONE.

È fatto espresso divieto all’AFFITTUARIO di subaffittare o di cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte il contratto o l’esercizio affittato, senza il consenso scritto di CSC.

#### ARTICOLO 9) CLAUSOLA PENALE.

Qualora il contratto venisse risolto per colpa o inadempienza dell’AFFITTUARIO, le parti convengono quale clausola essenziale, che l’AFFITTUARIO dovrà pagare una penale a titolo di indennizzo di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), salvo il maggior danno.

#### ARTICOLO 10) POTERI DI CONTROLLO DI CSC.

Allo scopo di accertare la diligente e puntuale manutenzione dei beni affittati, ai sensi dell’art. 1619

del codice civile, CSC ha diritto di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata e, all'uopo, di effettuare dei sopralluoghi, anche a mezzo di suoi fiduciari o tecnici incaricati, previo avviso anche solo telefonico.

#### ARTICOLO 11) LAVORATORI DIPENDENTI.

Quale pattuizione essenziale del presente contratto, le parti stabiliscono che, alla data della riconsegna da parte dell'AFFITTUARIO, il rapporto di lavoro dei dipendenti dell'azienda concessa in affitto dovrà essere stato preventivamente risolto da parte dell'AFFITTUARIO stesso. La risoluzione del rapporto di lavoro dovrà essere operata attraverso un accordo consensuale nella forma stabilita ai sensi dell'art.2113 c.c., eseguendo altresì il cedente tutte le obbligazioni a suo carico derivanti da tale accordo.

Nel caso in cui il cedente fosse inadempiente a tali obblighi, lo stesso manterrà CSC interamente manlevata ed indenne da qualunque pregiudizio di qualsiasi natura (ivi incluse, senza limitazione alcuna, le indennità dovute per la cessazione del rapporto, incluso il trattamento di fine rapporto e quelle sostitutive del preavviso) in cui possa incorrere il cessionario anche in applicazione dell'art.2112 c.c. a seguito di tale inadempimento.

Le parti si danno reciprocamente atto che, ove occorre, saranno esperite le procedure di informazione e consultazione sindacale previste dall'art.47, L. n.428/90.

#### ARTICOLO 12) SUCCESSIONE NEI CONTRATTI.

Restando a carico di CSC tutte le spese di acqua, riscaldamento, energia elettrica e raccolta rifiuti, l'AFFITTUARIO non subentra nei contratti stipulati dalla concedente per l'esercizio dell'azienda.

#### ARTICOLO 13) CREDITI E DEBITI RELATIVI ALL'AZIENDA AFFITTATA.

Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto continuano a competere e a gravare esclusivamente sulla CSC, mentre i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'AFFITTUARIO.

#### ARTICOLO 14) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Le Parti convengono che la violazione anche di una sola delle obbligazioni di cui agli articoli 3, 6, 7 ed 8 del presente contratto costituisca causa di risoluzione unilaterale espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

In ogni ipotesi di risoluzione espressa del presente contratto, l'AFFITTUARIO sarà tenuto in ogni caso a risarcire i danni patiti da CSC.

Ai fini di quanto sopra, si conviene, che CSC dovrà comunicare all’AFFITTUARIO, a pena di decadenza, a mezzo posta elettronica certificata, l'intenzione di avvalersi della presente clausola entro quaranta giorni dal verificarsi dell’inadempimento o, in alternativa, dal momento in cui CSC ne ha avuta piena conoscenza e che l'effetto risolutivo si produrrà di diritto in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

Le Parti precisano che l'eventuale mancata attivazione della presente clausola non avrà altro ed ulteriore significato rispetto a quello suo proprio ed in particolare non costituirà silenzio assenso, acquiescenza né rinuncia ad eventuali future attivazioni della stessa da parte di CSC.

#### ARTICOLO 15) RESTITUZIONE DELL’AZIENDA.

Al termine dell’affitto - da qualunque causa dipenda - l’azienda, unitamente all’immobile in cui la stessa è gestita, nulla eccettuato e/o escluso, dovrà essere restituita a CSC libera da qualsiasi debito relativo alla conduzione e nello stato in cui è stata ricevuta, tranne il normale deperimento d'uso.

All’atto del rilascio dell’azienda CSC non sarà tenuta a rilevare:

- i dipendenti e/o i collaboratori dell’AFFITTUARIO, che dovrà provvedere per tempo a licenziarli e liquidarli in ogni loro spettanza, come innanzi precisato;
- le attrezzature, i mobili e le migliorie che l’AFFITTUARIO dovesse acquistare nel corso del contratto in eccedenza rispetto alla dotazione dell'azienda risultante dall'inventario come sopra allegato, salvo diversi accordi scritti intercorsi tra le parti.

Nessuna indennità, rimborso, compenso o risarcimento di qualsiasi genere competerà all’AFFITTUARIO alla scadenza del contratto, nemmeno a titolo di avviamento commerciale perché di tanto si è tenuto presente nello stabilire il canone di affitto.

Il danneggiamento e il perimento dei beni componenti l’azienda, fatti salvi il normale deperimento d’uso e l’ipotesi di caso fortuito, saranno a carico dell’AFFITTUARIO.

#### ARTICOLO 16) FORO COMPETENTE.

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

#### ARTICOLO 17) PRIVACY.

Con la sottoscrizione del presente contratto le parti danno altresì atto di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali, ai sensi del D.lgs. 196/03 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, nonché dei diritti sanciti nello stesso decreto.

#### ARTICOLO 18) SPESE.

Le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto sono a carico

dell’AFFITTUARIO.

Courmayeur, li \_\_\_\_\_

Centro Servizi Courmayeur SRL

Società \_\_\_\_\_

A norma dell’articolo 1341 del Codice Civile, \_\_\_\_\_ dichiara di approvare espressamente, avendone compreso il contenuto, le seguenti clausole: 3 (divieto di mutamento della destinazione d’uso), 5 (tacita proroga; facoltà di recesso), 8 (divieto di subaffitto e di cessione), 11 (manleva per rapporti di lavoro) e 16 (foro competente).

Courmayeur, li \_\_\_\_\_

Firma del solo legale rappresentante della società Affittuaria.