

CONTRATTO DI AFFITTO (O GESTIONE) DI AZIENDA

Tra il Signor nato a il residente in cod. fisc., di seguito denominato "locatore",

e

la Società con sede legale in in persona del legale rappresentante, cod. fisc., di seguito denominata "affittuario"

si conviene e stipula

il presente Contratto di affitto di azienda, che sarà regolato dai patti di seguito trascritti.

- 1) *Oggetto*. Il locatore, quale unico proprietario dell'azienda locata, cede in affitto all'affittuario l'azienda denominata corrente in e costituita da (descrizione di massima), dal relativo avviamento commerciale e dai beni mobili ed immobili indicati nell'elenco allegato al presente contratto; in detto elenco sono anche indicati lo stato di conservazione dei beni ed il valore convenzionale loro attribuito dalle parti.
- 2) Parte affittuaria pagherà un canone annuo di complessivi €, da corrispondersi in rate mensili anticipate di uguale importo.
- 3) *Diritti del locatore*. Il locatore ha diritto di ispezione e controllo dell'azienda, compresi i libri contabili, nulla escluso, almeno una volta al mese, entro il 5 del mese; egli dovrà rilasciare ricevuta all'affittuario di ogni verifica o ispezione effettuata.
- 4) *Spese*. Sono a carico dell'affittuario le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili dell'azienda; le spese straordinarie relative a detti beni sono a carico del locatore.
Si applica l'art. 1621 c.c. nel caso di perdite determinate dalla esecuzione di riparazioni che sono a carico del locatore.
- 5) *Divieto di sublocazione*. E' vietato all'affittuario di sublocare in tutto o in parte l'azienda o di cedere il contratto di affitto, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- 6) *Divieto di concorrenza*. Ai sensi dell'art. 2557 c.c. per tutta la durata del contratto e delle eventuali proroghe è fatto divieto al locatore di iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda

locata. Inoltre e in modo specifico il locatore non potrà, nel detto periodo, svolgere nella zona di le seguenti attività: (descrizione in dettaglio).

Si applicano le disposizioni dell'art. 2561 c.c. in relazione all'uso della ditta, alla destinazione ed organizzazione di impianti e scorte e all'inventario.

7) *Assicurazioni*. L'affittuario si obbliga a stipulare idonee polizze di assicurazione a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile con adeguati massimali, senza franchigia; con obbligo di darne prova al locatore.

8) *Legge equo canone*. Il locatore si obbliga ad inviare a propria cura e spese al proprietario degli immobili aziendali la comunicazione di cui all'art. 36 della legge sull'equo canone n. 392/1978.

9) *Clausola di mediazione*. In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso la B&B Professione Mediatore S.a.s. di Bertolini Luca & C. - iscritta presso il Ministero della Giustizia al n. 358 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione – in base al regolamento di mediazione vigente. Il regolamento, le tabelle delle indennità e la modulistica in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo internet www.professionemediatore.it .

.... Data

Firme

....

....