

BOZZA CONTRATTO Versione 1.0

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra le sottoscritte parti:

- Signora POOBALAN PRAEMEENAH, nata a SELANGOR MALAYSIA il 18/08/1971 la quale dichiara di essere residente in Roma alla Via Giovannipoli n. 122, di avere il seguente codice fiscale PBLPMN71M58Z247J e di intervenire al presente atto in qualità di legale rappresentante della società Abruzzo Rafting Srl con sede legale in Civitella Messer Raimondo (Ch) alla Località Ciclone snc, capitale sociale € 10.000,00 (euro diecimila/00) i.v. , codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione nel Registro Imprese di Chieti 11908351007, R.E.A. n. CH – 177127, di seguito denominata "Locatore";

- Signor _____ , nato a _____ (____) il _____ il quale dichiara di essere residente in _____ alla Via _____ n. ____ e di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Legale rappresentante della società _____ con sede in _____ (____) alla Via _____ n. _____, capitale sociale Euro _____ (euro _____/00) i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _____ , R.E.A. n. _____, al presente atto legittimata in forza dei vigenti patti sociali, di seguito denominata "Affittuario".

PREMESSO

- che la Sig.ra POOBALAN PRAEMEENAH è legale amministratore dell'azienda destinata all'attività di **organizzazione e gestione corsi di rafting, discese fluviali** corrente in Civitella Messer Raimondo (Ch) alla Località Ciclone snc munita delle autorizzazioni di legge per lo svolgimento dello stesso
- che la stessa intende concedere in affitto l'azienda di cui trattasi.

Tanto premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e si ritiene qui interamente trascritta.

1) OGGETTO

La società Abruzzo Rafting Srl, come rappresentata, dichiara di dare e concedere, come in effetti dà e concede in affitto alla Società _____, come rappresentata, che accetta, l'azienda suddetta corrente in Civitella Messer Raimondo (CH) alla Località Ciclone snc, destinata all'esercizio dell'attività di **organizzazione e gestione corsi di rafting, discese fluviali, con annesso bar per attività di somministrazione senza cucina**, il tutto in virtù delle Autorizzazioni Amministrative di cui agli allegati sotto la lettera A).

L'affitto viene convenuto con divieto espresso di mutare la destinazione dell'azienda.

L'affittuario manleva il locatore da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi per le tutte obbligazioni da esso assunte con la futura gestione, anche se sia potuta ingenerare nei terzi confusione circa l'esatta individuazione del contraente le obbligazioni stesse.

2) DURATA

L'affitto avrà la durata di anni 1 (uno) a decorrere dal 01.01.2015 e si intenderà automaticamente rinnovato per un periodo di anni 2 (due) se una delle parti non avrà fatto conoscere all'altra la propria volontà di non volerne la continuazione a norma di legge, a mezzo raccomandata A/R dariceversi almeno tre mesi prima del termine di scadenza originario o di rinnovo, salvo quanto stabilito al successivo punto 12.

3) CANONE

Il canone annuo complessivo della locazione, convenuto ed accettato dalle parti, è stabilito in Euro 18.000 (euro diciottomila), oltre l'I.V.A. per legge, da pagarsi in rate mensili di Euro 1.500 (euro millecinquecento), oltre l'I.V.A. per legge, entro il giorno cinque di ogni mese previo rilascio di regolare fattura.

In caso di tacito rinnovo il canone sarà aggiornato nella misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Resta espressamente convenuto che in caso di mancato pagamento anche di una sola mensilità il contratto di affitto si intenderà automaticamente risolto di fatto e di diritto ed il locatore avrà la facoltà di rientrare nell'immediato possesso dei beni locati.

Il canone di affitto convenuto non comprende in ogni caso tasse, tributi, costi di rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e qualsiasi altra energia o servizio necessario per l'esercizio dell'impresa e che le parti si danno atto che saranno a carico dell'Affittuario.

A titolo di deposito cauzionale per l'esatto adempimento da parte dell'Affittuario delle obbligazioni assunte con il contratto di affitto, l'affittuario medesimo versa la somma di Euro 3.000 (euro tremila) di cui la presente ne costituisce quietanza.

La somma versata dall'Affittuario a titolo di deposito cauzionale non potrà essere imputata al pagamento dei canoni di affitto e la stessa verrà ad esso restituita da parte del locatore soltanto al termine del contratto di affitto e dopo l'accertamento dello stato in cui si trova l'azienda.

Il locatore garantisce che la somma corrisposta a titolo di deposito cauzionale verrà restituita maggiorata degli interessi al saggio legale.

4) PATRIMONIO AZIENDALE

Le parti concordemente dichiarano che si intendono ricompresi nel patrimonio aziendale affittato tutti i beni che compongono l'azienda in oggetto, quali saranno meglio individuati in un inventario che le parti si riservano di redigere in contraddittorio - con esclusione dei debiti e crediti di qualsiasi natura - nonché le deliberazioni comunali, le autorizzazioni, licenze e concessioni ad esercitare rilasciate dalle competenti autorità al locatore che presta sin d'ora ogni più ampio consenso affinché le stesse, pro-tempore, vengano intestate all'affittuario.

Il locatore dichiara, riguardo a tali autorizzazioni, che non sono pendenti procedimenti di revoca, annullamento o decadenza presso le competenti Autorità amministrative od i competenti organi giurisdizionali.

Le parti, inoltre, dichiarano e si danno reciprocamente atto che l'affittuario subentra nella titolarità del contratto di locazione a repertorio del Comune di Civitella Messer

Raimondo n. 210/2013 e registrato a Lanciano (CH) il 14.03.2013 al n. 3 serie I di cui all'Allegato B).

Le parti convengono che, qualora per qualsiasi motivo si addivenga alla risoluzione del contratto - sia naturale che anticipata - l'Affittuario rinuncia a qualsiasi forma di indennità per la perdita di avviamento.

5) GESTIONE DELL'AZIENDA

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda con la diligenza del buon padre di famiglia, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti nonché delle dotazioni tutte.

Le parti convengono che sarà causa di risoluzione del presente contratto, oltre che la cessazione dell'attività o la mancata gestione da parte dell'Affittuario, anche la cattiva gestione che non consentisse di conservare in efficienza l'organizzazione e le dotazioni dell'azienda.

6) CONSENSO DEL LOCATORE PER MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DI BENI

L'affittuario, a seguito della visita dell'azienda e degli accertamenti espletati, dichiara che l'azienda affittata trovasi in buono stato ed adatta all'uso contrattualmente previsto.

E' fatto divieto all'affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, senza il consenso scritto del locatore il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

L'affittuario non ha la facoltà di incrementare le attrezzature e dotazioni di ogni genere dell'azienda affittata senza la preventiva autorizzazione del locatore al quale spetterà ogni decisione in merito alle stesse, ma ha invece facoltà di utilizzare per lo svolgimento dell'attività attrezzature e dotazioni aggiuntive di propria proprietà o comunque in proprio possesso durante il periodo di locazione.

La cessione di beni fungibili causata da senescenza e/o obsolescenza dei beni, o da altre scelte economiche connesse all'esercizio dell'impresa, è decisa ed attuata dall'affittuario sentito il locatore.

7) POTERI DI CONTROLLO DEL LOCATORE

Il locatore ha diritto di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata ed all'uopo di effettuare sopralluoghi con un congruo preavviso.

8) RIPARTIZIONE DELLE SPESE

L'Affittuario si assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria dei beni affittati, comprese le eventuali spese occorrenti per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza del lavoro, alla normativa igienico - sanitaria e di conformità degli impianti che in futuro si rendessero necessari per effetto di sopravvenute normative.

Saranno a carico del locatore tutte le spese di straordinaria manutenzione dell'azienda affittata; tuttavia le parti convengono che tali spese possano essere anticipate dall'affittuario e rimborsate con modalità e termine che le parti concorderanno di volta in volta.

9) CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

L'affittuario non può cedere in affitto e/o subaffittare l'azienda senza il consenso

scritto del locatore.

10) DIVIETO DI CONCORRENZA

L'affittuario, per tutta la durata dell'affitto e per 2 (due) anni dal termine dello stesso, si impegna a non svolgere in nel territorio ricadente nella Regione Abruzzo attività comunque idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata, salvo espressa autorizzazione scritta da parte del locatore.

11) CREDITI E DEBITI DELL'AZIENDA AFFITTATA

Tutti i crediti ed i debiti per rapporti sorti alla data del presente contratto continuano a competere ed a gravare esclusivamente sul locatore, mentre i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'affittuario.

In particolare, il locatore si impegna a sollevare l'affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Al riguardo il locatore dichiara che alla data odierna non occupa alcun dipendente.

12) ALIENAZIONE DELL'ESERCIZIO

L'affittuario ha facoltà di esercitare opzione all'acquisto dell'attività al prezzo convenuto di € ovvero da concordare (*clausola da convenire con la controparte*) entro il termine del 31.12.2015 a mezzo pec. In caso venisse esercitato tale opzione d'acquisto, le parti espressamente convengono ed approvano che i canoni di locazione corrisposti per il periodo 2015 andranno contabilizzati in conto

prezzo sulla cessione dell'attività. In caso di opzione di acquisto l'atto di cessione definitivo andrà stipulato presso notaio di fiducia dell'affittuario entro e non oltre il termine del 31.01.2016 in difetto del quale l'opzione si intende decaduta.

In caso, invero, di mancata opzione e di rinnovo tacito, per la durata di validità del presente contratto, in caso di alienazione dell'attività da parte del locatore questi riconosce all'affittuario il diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di vendita effettuata a mezzo raccomandata A.R.

13) CONSISTENZA DELL'INVENTARIO

Al termine dell'affitto l'azienda sarà riconsegnata in buono stato, fatto salvo il deperimento dei beni, derivante dall'uso ordinario e normale.

L'affittuario dichiara espressamente che al termine dell'affitto nulla avrà a pretendere a qualsiasi titolo per avviamento commerciale, nonché per miglioramento e/o addizioni sotto qualsiasi forma.

14) ACCERTAMENTO VALORI

Per l'accertamento dei valori, in difetto dell'accordo di cui al punto precedente, le parti si obbligano ad incaricare un conciliatore, scelto tra i periti in materia, iscritti negli appositi elenchi della Camera di Commercio di Chieti e secondo i regolamenti vigenti in materia.

15) RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

L'affittuario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità civile e penale per danni diretti od indiretti che potessero derivare a se stesso e/o a terzi anche in relazione alla normativa vigente sul trattamento e controlli degli alimenti da

somministrare.

16) AMMORTAMENTI

Le parti, con specifico riferimento all'art. 14, secondo comma, D.P.R. 4 febbraio 1998 n.42 (Norme di attuazione al T.U. II. DD.) prendono atto e riconoscono esplicitamente che il presente contratto è attuato ed operante in deroga alle norme dell'art. 2561 c.c.

17) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

In relazione al ricorso n.247/13 di R.G. proposto da Abruzzo Rafting Srl ed altri avanti al Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche avente ad oggetto la realizzazione da parte del Comune di Gessopalena di una centrale idroelettrica in località Vicenne mediante captazione delle acque dal fiume Aventino (centrale che risulterebbe localizzata circa a metà strada del percorso classico di rafting), il locatore si impegna, qualora la centrale in questione fosse effettivamente realizzata, a risarcire al locatario il canone di affitto relativo alle mensilità nelle quali il fiume Aventino, a causa della captazione delle acque dovuta alla messa in uso della predetta centrale, non dovesse avere la portata sufficiente a garantire lo svolgimento dell'attività di rafting.

18) VARIE

Per quanto non espressamente indicato nel presente atto, le parti fanno riferimento alle leggi vigenti in materia.

Le spese del presente atto, annesse e dipendenti, sono a carico dell'affittuario e del locatore in parti eguali tra loro per la sola imposta di registro. Tutte le altre spese del

presente atto, annesse e dipendenti sono a carico dell'affittuario.

La locazione del presente atto è soggetta ad I.V.A. e le parti richiedono la registrazione con applicazione dell'imposta fissa di registro.

Si accettano espressamente e si approvano specificatamente gli art. 3 (Canone), 4 (Patrimonio aziendale), 5 (Gestione dell'Azienda), 6 (Consenso del locatore per modifiche, migliorie o trasformazioni di beni), 8 (Ripartizione delle spese), 9 (Cessione del contratto e sublocazione), 12 (Alienazione dell'esercizio), 13 (Consistenza dell'inventario) e 17 (Clausola di salvaguardia).

Civitella Messer Raimondo,

Firmato in originale