

**Fac-simile di contratto di affitto
d'azienda tra imprenditori individuali**

Tra le parti:

Sig. A, **di seguito proprietario o, quando occorra, concedente**, nato a, il, codice fiscale, partita IVA, residente in, via, nella sua qualità di titolare della ditta individuale, con sede in, via,

Sig. B, di seguito conduttore o, quando occorra, affittuario, nato a, il, codice fiscale, partita IVA, residente in, via, coniugato in regime di, nella sua qualità di titolare della ditta individuale, con sede in, via,

premesse

- 1) che il proprietario è iscritto presso la C.C.I.A.A. di, al n. del Registro delle imprese e al n. del Registro esercenti il commercio;
- 2) che il Sig. A è l'unico proprietario dell'esercizio commerciale sito in, via, per la vendita dei prodotti compresi nella tabella commerciale, come da autorizzazione amministrativa n. rilasciata dal Comune di, in data
- 3) che la ditta utilizzata dal proprietario è e che l'insegna che contraddistingue il primo dei due locali di cui al punto 4) seguente è
- 4) che il proprietario conduce in locazione due locali e precisamente:
 - a) locale di vendita sito in, via, di proprietà di, locato in forza di contratto del, registrato a in data, scadenza il, con canone mensile di e e cauzione versata di e
 - b) locale-magazzino sito in, via, di proprietà di, locato in forza di contratto del, registrato a in data, scadenza il, con canone mensile di e e cauzione di e
- 5) che il proprietario intende cedere in affitto l'azienda suddetta al conduttore, che accetta;
- 6) che il conduttore è iscritto presso la C.C.I.A.A. di, al n. del Registro delle imprese e al n. del Registro esercenti il commercio, per le tabelle merceologiche
- 7) che le parti, ai fini del presente contratto, eleggono domicilio presso le residenze prima indicate;

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue

Preliminarmente

- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- Resta inteso che il conduttore, nell'assumere la conduzione dell'azienda di cui in premessa, si impegna al rispetto di tutte le norme di legge e di contratto volute dalle parti che disciplinano e regolano la conduzione dell'azienda.
- Sono in ogni caso vietati il subaffitto dell'azienda e la cessione del presente contratto, salvo che il proprietario vi acconsenta.

Oggetto

Il proprietario concede in affitto al conduttore, che accetta, l'azienda di cui in premessa alle condizioni di seguito specificate.

Patto di non concorrenza

Ai sensi dell'art. 2557 c.c. il proprietario si impegna a non iniziare un'attività che possa essere concorrente con quella esercitata mediante l'azienda affittata con il presente contratto ¹.

- Ai fini di quanto precede non si intendono concorrenti le attività esercitate dal proprietario al di fuori della regione in cui ha sede l'azienda oggetto del presente contratto di affitto.
- Allo stesso modo il conduttore si impegna a non intraprendere un'attività concorrente con quella esercitata dal proprietario una volta sopraggiunta la scadenza, per qualsiasi motivo, del presente contratto, e a condizione che il medesimo riprenda effettivamente l'attività. Ciò vale per un periodo massimo di anni ...
- Resta inteso che non si intendono concorrenti le attività esercitate dall'ex conduttore al di fuori della regione in cui ha sede l'azienda oggetto del presente contratto.

Durata

- Il presente contratto avrà durata di anni, dal al
- Sarà facoltà del conduttore, a partire da, recedere anticipatamente dal presente contratto di affitto d'azienda.
- Il recesso potrà esercitarsi tramite comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R. da inviare, a pena di inefficacia, almeno mesi prima della data di recesso.

Canone e altre spese a carico del conduttore

- Il corrispettivo annuale per l'affitto dell'azienda è convenuto e accettato in € (€), da pagare in rate mensili anticipate di € ciascuna, entro il giorno di ciascun mese.
- Il canone verrà aggiornato annualmente sulla base del 100 per cento dell'indice ISTAT a decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale.
- Il conduttore si impegna a prestare idonea garanzia bancaria o assicurativa pari a un'annualità del canone di locazione, da prestare contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.
- Il mancato pagamento anche di una sola mensilità del corrispettivo pattuito per l'affitto d'azienda comporterà l'immediata risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c.
- Atteso che l'affitto dell'azienda di cui in premessa comporta l'assunzione della sua gestione in capo al conduttore, resta inteso che ogni spesa od onere relativi alla predetta gestione sono esclusivamente a carico del conduttore medesimo.

Pratiche per la voltura dell'autorizzazione amministrativa

- Il proprietario presta il proprio consenso affinché l'autorizzazione amministrativa sia intestata al conduttore per la durata dell'affitto.
- In particolare si impegna a intervenire opportunamente e tempestivamente per apporre tutte le sottoscrizioni che si renderanno necessarie per il perfezionamento della voltura.
- Qualora questa non si realizzi per fatti ascrivibili al proprietario, il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

Successione nei contratti

- Fermo restando quanto sarà detto al punto seguente in relazione ai contratti di locazione, il conduttore attesta di avere preso visione di tutti gli altri contratti a oggi in essere e stipulati per l'esercizio dell'attività (v. elenco qui allegato sub A).

- In relazione a quanto precede si conviene:

Ipotesi 1. Il conduttore dichiara di voler subentrare in tutti i contratti di cui al richiamato allegato, salvo diverso avviso del terzo contraente ¹;

Ipotesi 2. Il conduttore dichiara di voler subentrare in tutti i contratti di cui al richiamato allegato, salvo diverso accordo raggiunto con il terzo contraente;

Ipotesi 3. Il conduttore dichiara di non voler subentrare nei seguenti contratti di cui al richiamato allegato:

1. Contratto di trasporto stipulato con la Società xx;
2. Contratto di consulenza stipulato con il Dr. yy;
3. Altro

Eventualmente, se del caso

- La successione nei contratti di cui all'art. 2558 c.c. non opera in relazione al contratto di locazione finanziaria di cui al n. dell'elenco qui allegato sub A).

1. Si ipotizza la durata massima di cinque anni come prevista dalla norma richiamata.

2. Nell'ipotesi che la complicata applicazione pratica del concetto di contratto a carattere personale consenta al terzo contraente di recedere. In alternativa v. ipotesi 2.

- Il predetto contratto forma oggetto di autonoma e specifica cessione, da regolare separatamente, salvo diniego espresso dalla società locatrice XY ³.

Successione nei contratti di locazione

I canoni di locazione e le spese accessorie relativi agli immobili di cui al n. 4 delle premesse saranno versati dal conduttore direttamente al proprietario degli immobili medesimi. Il tutto nel pieno rispetto delle condizioni di cui ai contratti di locazione in essere, in relazione ai quali il conduttore dichiara di avere ricevuto copia e di accettare, e nei quali contratti egli succede ai sensi degli art. 2558 c.c. e 36 l. n. 392/1978.

- La comunicazione al proprietario degli immobili di cui al n. 4 della premessa, relativamente all'intervenuto affitto di azienda, dovrà essere resa dal concedente ⁴.

Trasferimento del *plafond*

- Atteso che il proprietario effettua abitualmente operazioni di cessioni all'esportazione, le parti convengono di procedere al trasferimento a favore del conduttore del *plafond* per l'acquisto di beni e servizi in sospensione d'imposta.
- L'onere di fornire idonea comunicazione di tale evento all'Agenzia delle Entrate è posto a carico del conduttore.

Crediti e debiti

Il conduttore non subentra né nei crediti né nei debiti relativi alla precedente gestione ⁵.

Inventario iniziale e finale

- L'individuazione dei beni presenti all'inizio e al termine del contratto di affitto avverrà sulla scorta di due distinti inventari, uno iniziale e uno finale.
- Gli stessi, salvo diversa necessità, saranno eretti da un unico professionista iscritto nel Registro dei revisori contabili, in ogni caso terzo rispetto alle parti del contratto e scelto dalle stesse di comune accordo.
- Gli inventari saranno redatti a quantità e a valori con riferimento ai beni che le parti hanno convenuto di mantenere nell'azienda affittata.
- Quanto ai valori, le parti convengono di definirli in quelli contabili, vale a dire il costo di acquisto eventualmente al netto delle quote di ammortamento dedotte dal proprietario prima dell'inizio del contratto, e dedotte dal conduttore nel periodo in cui lo stesso esplica i suoi effetti.
- Le parti, fin da subito, convengono che le differenze inventariali eventualmente dovute da una all'altra parte saranno regolate sulla base di detti valori contabili, e ciò in deroga al co. 4 dell'art. 2561 c.c.
- L'inventario iniziale, di cui *infra*, è allegato *sub B*) al presente contratto e ne forma parte integrante e sostanziale.

Beni relativi all'azienda affittata

- Le parti, sottoscrivendo l'inventario qui allegato *sub B*), si danno atto che all'inizio del contratto i macchinari, le attrezzature, gli impianti e i beni mobili in genere facenti parte dell'azienda affittata sono quelli che risultano dallo stesso. Non sono presenti nel citato inventario, e così sono in ogni caso esclusi dal contratto di affitto d'azienda, i beni mobili registrati di proprietà del concedente ⁶.
- Il conduttore dà atto che gli stessi sono tutti funzionanti e in buono stato di manutenzione, e si impegna a restituirli in tale stato, alla scadenza del contratto ovvero all'atto della sua eventuale risoluzione anticipata, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.
- Il conduttore si impegna a contrarre idonee polizze assicurative per la protezione dei beni aziendali. In particolare l'assicurazione dovrà essere stipulata contro i rischi di furto e incendio, per un valore assicurato iniziale non inferiore al valore (netto) contabile attribuito ai beni sulla scorta dell'inventario iniziale qui allegato *sub B*), pari complessivamente a € È consentito l'adeguamento del contratto in funzione della progressiva perdita di valore dei beni, facendo sempre riferimento ai valori contabili.
- Le parti precisano che le scorte di merci non rientrano nel novero dei beni oggetto di affitto, ma saranno cedute dal proprietario al conduttore. La loro consistenza è accettata dal conduttore mediante sottoscrizione dell'inventario specifico qui allegato *sub C*). Il prezzo di cessione è concordato in € e sarà corrisposto come segue

👉 quanto a € entro il

3. Riteniamo che questa scelta, magari non proprio raffinata sotto il profilo giuridico, valga ad eliminare tutti i problemi che invece si avrebbero in caso di successione "tradizionale".

4. La clausola non ha alcun pregio giuridico. Serve solo a rendere chiaro chi deve eseguire un adempimento del quale, con estrema frequenza, ci si dimentica.

5. La clausola è sostanzialmente inutile, visto che si ritengono applicabili all'affitto d'azienda gli artt. 2559 e 2560 c.c., norme che prevedono il trasferimento di crediti e debiti dell'azienda ceduta.

6. Qualora sia previsto l'affitto anche per i beni mobili registrati, v. la clausola relativa alla dismissione dei beni.

- 👉 quanto a € entro il
- 👉 il saldo di € entro il

In alternativa: le parti possono decidere di procedere alla cessione utilizzando un contratto estimatorio.

Immissioni di beni nell'azienda affittata

- Le parti convengono che, qualora il conduttore ritenga di dover immettere nuovi beni nell'azienda condotta in affitto, la proprietà degli stessi è riconosciuta in capo al conduttore medesimo. Di conseguenza nulla sarà dovuto da una ad altra parte del contratto relativamente a detti beni ⁷.

In alternativa

- Le parti convengono che, qualora il conduttore ritenga di dover immettere nuovi beni nell'azienda condotta in affitto, essendo la proprietà degli stessi riconosciuta in capo al proprietario, il conduttore medesimo avvertirà il proprietario dell'investimento in corso, allo scopo di acquisirne il consenso scritto. Ciò è dovuto ogni qual volta l'investimento superi l'importo di €⁸.

Ancora in alternativa

- Il proprietario si riserva la facoltà di non accettare la retrocessione dei beni immessi dal conduttore qualora il loro costo superi l'importo di € e l'acquisto si possa definire non necessario ai fini della corretta conduzione dell'azienda affittata. Tale giudizio sarà reso da un professionista iscritto nel Registro dei revisori contabili, individuato dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti con sede nella circoscrizione del Tribunale competente in funzione della sede dell'azienda, dietro richiesta della parte più diligente ⁹.

Eventualmente, se del caso

- Le parti precisano che il bene che sarà riscattato dal conduttore in corso di contratto di affitto d'azienda, in esecuzione del contratto di locazione finanziaria di cui al n. dell'elenco qui allegato *sub A*), essendo oggetto di autonoma cessione come prima specificato, resta di proprietà del conduttore medesimo.

Dismissioni di beni dell'azienda affittata

- Il conduttore si impegna ad avvertire il proprietario nel caso di cessione di beni di valore rilevante. La rilevanza si intende sopravvenga a partire da un importo del costo storico di €, come desumibile dall'inventario qui allegato *sub B*).

A eventuale integrazione

- Qualora il conduttore intenda dismettere un bene mobile registrato, sarà sua cura avvertire il proprietario affinché lo stesso possa utilmente partecipare alla stesura dell'atto di vendita.

Manutenzione e innovazioni

- Le parti si danno atto che non intendono derogare al disposto di cui all'art. 2561 c.c.; di conseguenza, e più in generale, il conduttore:
 - a) si impegna a mantenere in uso i segni distintivi dell'imprenditore concedente;
 - b) si impegna a non mutare destinazione all'azienda affittata;
 - c) si impegna a conservare l'efficienza dell'organizzazione della stessa, sostituendo con opportuna ragionevolezza i beni che si dovessero rivelare non più utili per gli scopi aziendali;
 - d) si impegna ad assumere a proprio carico tutte le spese per le manutenzioni ordinarie.
- Le parti convengono che le manutenzioni straordinarie sono a carico del proprietario ¹⁰.

In alternativa, se si prevede che le manutenzioni straordinarie sono a carico del conduttore, il precedente punto d) diventa:

- d) si impegna ad assumere a proprio carico tutte le spese per le manutenzioni ordinarie e straordinarie.

7. L'assenza di tale previsione comporta che la proprietà dei beni immessi dal conduttore in corso di contratto sia ascrivita al proprietario.

8. La clausola ha lo scopo di evitare che il proprietario si trovi a dover fronteggiare "al buio" la retrocessione di beni di rilevante valore, e quindi la corresponsione di somme altrettanto elevate in sede di calcolo delle differenze inventariali. Magari il tutto in conseguenza di investimenti che, secondo il buon senso comune, non erano strettamente necessari. È vero che così facendo si lede la forza del cosiddetto potere-dovere di gestione riconosciuto in capo al conduttore, ma è altrettanto vero che una clausola che appare del tutto sensata appare legittima anche se in deroga a detto principio.

9. È una clausola suggestiva, ma che forse non è del tutto facile rendere pregnante di contenuto.

10. Con questa previsione si dà corpo al co. 1 dell'art. 1576 c.c. che prevede che tutte le manutenzioni siano a carico del locatore; il successivo co. 2 prevede che, in caso di locazione di cose mobili, le manutenzioni ordinarie sono a carico del conduttore, salvo patto contrario. In ogni caso le parti sono libere di intervenire in deroga a entrambe le disposizioni.

Ammortamenti

- Attesa la mancata deroga all'art. 2561 c.c. il conduttore dedurrà gli ammortamenti relativi ai beni dell'azienda affittata.
- All'uopo il proprietario consegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, estratto autentico del registro dei beni ammortizzabili dallo stesso compilato, garantendone la correttezza tanto per contenuto quanto per modalità di tenuta.

Rapporti di lavoro

- Ai sensi dell'art. 2112 c.c. il conduttore assumerà l'unico dipendente in forza nell'esercizio, e precisamente:
-, nato a, il, e residente in, via, assunto in data, con attuale qualifica di e retribuzione attuale di e mensili e TFR complessivamente a oggi maturato per e
- In caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso di contratto, il trattamento di fine rapporto sarà corrisposto dal conduttore, salvo il suo diritto a essere rimborsato al termine del rapporto per la quota maturata quando il lavoratore era alle dipendenze del proprietario.

In alternativa

- In caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso di contratto, il trattamento di fine rapporto sarà corrisposto dal proprietario e dal conduttore in proporzione alla quota maturata dal lavoratore presso ciascuno dei predetti soggetti ¹¹.

Cessazione del contratto e definizione delle differenze inventariali

- Alla cessazione della gestione le parti definiranno i reciproci rapporti di dare e avere in funzione dei valori che deriveranno dal confronto tra gli inventari finale e iniziale di cui in precedenza.
- Se la somma dovuta da una all'altra parte non supera l'importo di €, la stessa sarà corrisposta in unica soluzione entro dalla cessazione del contratto.
- Se la somma dovuta da una all'altra parte supera l'importo di €, la stessa sarà corrisposta nel rispetto delle seguenti scadenze:
 - 🏠 quanto a € entro il dalla cessazione del contratto;
 - 🏠 quanto a € entro il dalla cessazione del contratto;
 - 🏠 il saldo di € entro il dalla cessazione del contratto.

Spese notarili e di registrazione

Le spese notarili e di registrazione del contratto saranno a carico del conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il proprietario Il conduttore

11. In presenza di un non trascurabile numero di dipendenti può essere opportuno redigere un apposito documento che consenta di monitorare la singola posizione degli stessi, quanto a retribuzione, benefit accordati, TFR maturato, ecc.