

N. Rep. N. Racc.

- -

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Oggi,

In Paullo, nel mio studio in Via.....

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:
 - la "SOCIETA' PAULLESE MULTISERVIZI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" in sigla "S.P.M. S.R.L.", con sede in Paullo (MI), Piazza Fabrizio De Andre' n. 11, Codice Fiscale e Partita IVA 11679250156, capitale sociale Euro 2.903.853,90 (duemilioninovecentotremilaottocentocinquantatre e novanta centesimi), iscritta al Registro Imprese di Milano in data 20 agosto 1996 al n. 11679250156 ed al R.E.A. di Milano al n. 1502197, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor GIANOLLI LUIGI AGOSTINO, nato a Paullo (MI) il 20 ottobre 1953, domiciliato per la carica a Paullo (MI), Piazza Fabrizio De Andre' n. 11, al presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dal verbale del Consiglio di Amministrazione del 21.12.2016, che per estratto autenticato da me Notaio in data odierna n. Rep., qui si allega sotto la lettera "A";

in seguito denominata "S.P.M. S.r.l." o "CONCEDENTE";

.....

in seguito denominata "AFFITTUARIO";

PREMESSO CHE

- a) la CONCEDENTE intende affittare a terzi il ramo d'azienda relativo alla gestione del servizio di bar ristoro presente nell'impianto della piscina esterna del proprio Centro Sportivo, sito in Via San Pedrino n. 20 a Paullo;
- b) che detto servizio dovrà essere esercitato in un'area che costituisce pertinenza sia strutturale che catastale dell'impianto sportivo;
- c) con delibera in data del Consiglio di Amministrazione la CONCEDENTE ha indetto pubblico incanto per la selezione e l'individuazione del contraente cui affidare la gestione del predetto ramo d'azienda;
- d) in esito alla procedura di scelta del contraente a pubblico incanto esperita da S.P.M. S.r.l. in data la gara è stata aggiudicata a, classificatosi primo in graduatoria, titolare delle necessarie autorizzazioni e licenze per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel ramo d'azienda oggetto del presente contratto.

Tanto premesso e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto SI CONVIENE E STIPULA quanto segue:

1) PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

2) OGGETTO

La CONCEDENTE concede in affitto all'AFFITTUARIO, che accetta, il ramo d'azienda, funzionalmente organizzato per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande nell'ambito dell'attività di bar, costituito esclusivamente da: (i) attrezzature bar, come da elenco Allegato sub "1", e (ii) area verde meglio identificata nella planimetria che si allega al presente atto sub "2", all'interno del proprio Centro Sportivo, sito in Via San Pedrino n. 20 a Paullo. L'attività sarà svolta nell'area estiva della piscina, con diritto di utilizzo, in regime di comodato, dei locali posti nei pressi della piscina scoperta, che consistono complessivamente in circa:

- mq. 75 lordi per il locale bar, tre bagni, un antibagno e un locale deposito - mq.28 di portico;
- mq. 25 piazzola in cemento armato per gazebo.

A titolo ricognitivo, le Parti precisano che nel presente contratto di affitto di ramo d'azienda non sono ricompresi beni, diritti o cespiti differenti da

quelli sopraelencati, merci o prodotti, né rapporti di lavoro subordinato, né rapporti di collaborazione di alcun tipo.

La disponibilità dell'area dove verrà esercitata l'attività è disciplinata da un contratto di comodato che viene stipulato contestualmente al presente contratto di affitto del ramo di azienda cui il comodato è funzionalmente collegato.

3) CONSEGNA DEL RAMO D'AZIENDA

L'AFFITTUARIO riceve dalla CONCEDENTE il ramo d'azienda di cui alle premesse e all'art. 2, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, avendo accertato il perfetto stato di manutenzione, funzionamento ed installazione dei beni mobili, macchinari ed attrezzature che lo costituiscono ed avendo altresì verificato l'idoneità dell'intero complesso, anche dal punto di vista normativo, al fine a cui è destinato contrattualmente.

L'AFFITTUARIO dichiara, altresì, di aver verificato e riconosciuto il ramo d'azienda concesso in affitto come esente da vizi o difetti che possano pregiudicarne l'uso e la sicurezza, restando inteso che gli eventuali adeguamenti che dovessero essere richiesti ex lege, oppure conseguenti all'utilizzo, saranno a cura e ad esclusivo carico dell'AFFITTUARIO.

4) DURATA - DIRITTO DI RECESSO

Il presente contratto avrà durata dalla sua data di stipulazione sino al 30 novembre 2025.

A fare data dal 31 agosto 2020, viene attribuita alle Parti facoltà di recesso anticipato, da esercitarsi a mezzo raccomandata A/R che potrà essere trasmessa esclusivamente nell'arco temporale compreso- tra il 31 agosto e il 31 ottobre di ogni anno e che dovrà concedere alla parte destinataria un preavviso non inferiore a mesi 2 (due) e non superiore a mesi 3 (tre)rispetto alla data di recesso. Il recesso esercitato in forme e con tempistiche diverse rispetto a quanto previsto dal presente articolo (quale, a titolo meramente esemplificativo, con raccomandata A/R ricevuta successivamente al 31 ottobre o prima del 31 agosto, o con concessione di un preavviso superiore a tre mesi o inferiore a due) sarà privo di qualsivoglia efficacia.

In ogni caso, la legittima cessazione del contratto, a qualsiasi causa o motivo imputabile, non costituirà titolo per ottenere alcun indennizzo, ovvero rimborso ovvero ancora risarcimento a favore dell'AFFITTUARIO, ivi compresi quelli per avviamento od incremento dello stesso, in riferimento al complesso aziendale concesso in affitto, che sono conseguentemente esclusi, salvo non siano previsti da inderogabili disposizioni di legge.

5) CANONE D'AFFITTO

Il canone d'affitto viene fissato in Euro (importo di aggiudicazione) all'anno, oltre IVA. Il canone dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ciascun trimestre, a decorrere dalla data del verbale di consegna del complesso aziendale, mediante autorizzazione all'incasso (R.I.D. bancario) alla CONCEDENTE, la quale rilascerà corrispondente fattura regolarmente soggetta ad IVA. Qualora il contratto abbia decorrenza e/o scadenza in un giorno diverso dall'inizio del trimestre solare, la prima e l'ultima rata del canone saranno proporzionalmente ridotte in rapporto all'effettivo periodo contrattuale.

Il pagamento del canone non potrà essere rifiutato, sospeso o ritardato, per qualsivoglia ragione, neppure a fronte di domande, pretese od eccezioni dell'AFFITTUARIO, qualunque ne sia il titolo.

6) SPESE. LICENZE E AUTORIZZAZIONI

L'AFFITTUARIO riconosce che sono poste a suo esclusivo carico tutte le spese e gli oneri relativi all'esercizio dell'attività per cui risulta funzionalmente organizzato il ramo d'azienda concessogli in affitto. In particolare, l'AFFITTUARIO prende atto che sono poste, a mero titolo esemplificativo, a suo esclusivo carico le spese inerenti alla stipulazione, ovvero prosecuzione, dei contratti di somministrazione di acqua, gas, riscaldamento, energia elettrica, utenza telefonica, pulizie, nonché la tassa smaltimento rifiuti, anche speciali. Alla cessazione del contratto, a qualsiasi causa dovuta, l'AFFITTUARIO si obbliga a disdettare i contratti di cui sopra ovvero, a semplice richiesta della

CONCEDENTE, a trasferirne la titolarità in capo alla stessa o a terzi da quest'ultima designati, ponendo in essere tutte le attività necessarie a tal fine, provvedendo inoltre a fornire al nuovo titolare quietanze liberatorie atte a dimostrare l'avvenuto e regolare pagamento delle somme relative a dette somministrazioni.

Altresì risultano ad esclusivo carico dell'AFFITTUARIO le tasse annuali di concessioni relative alle autorizzazioni amministrative e licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività.

L'AFFITTUARIO è titolare delle necessarie autorizzazioni e licenze commerciali, ivi inclusa in particolare l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art.5, lett. a) e b) della L. 25.8.1991 n. 287, e si obbliga a mantenerle in vigore e validità, a sue cura e spese, per tutta la durata del contratto.

7) MODIFICHE ALL'AZIENDA E SFRUTTAMENTO ECONOMICO

L'AFFITTUARIO si impegna a realizzare a propria cura e spese la proposta tecnica di cui alla lettera B) del punto 5) del Bando di gara, così come descritta in sede di offerta tecnica. Fermo quanto sopra, risulta in facoltà dell'AFFITTUARIO, previo preventivo consenso scritto della CONCEDENTE, apportare migliorie e addizioni, anche mediante l'installazione di nuove attrezzature, macchinari e beni mobili al ramo d'azienda concesso in affitto, nonché effettuare modifiche e/o opere, sempreché le stesse non siano permanenti, e siano funzionali e migliorative dell'esercizio dell'attività a cui il ramo d'azienda risulta preposto. Al momento della cessazione del contratto, per qualsivoglia causa, tutte le opere, le migliorie apportate dall'AFFITTUARIO e le addizioni non asportabili resteranno acquisite definitivamente dalla CONCEDENTE, senza alcun onere di compenso, indennizzo o risarcimento a favore dell'AFFITTUARIO, mentre le addizioni asportabili, verranno recuperate da quest'ultimo entro la data di cessazione del contratto; in caso contrario entreranno a tutti gli effetti a far parte del ramo d'azienda restituito e diverranno di piena proprietà della CONCEDENTE senza alcun onere di indennizzo a favore dell'AFFITTUARIO che, in ogni caso, non avrà diritto a pretendere alcunché dalla CONCEDENTE per maggior avviamento o qualsivoglia altro presunto incremento di valore del ramo d'azienda.

8) DESTINAZIONE ED USO DEL RAMO D'AZIENDA

L'AFFITTUARIO prende atto che il ramo d'azienda concessogli in affitto, dovrà essere destinato, in conformità alle licenze di esercizio rilasciategli dalle competenti autorità, esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande nell'ambito dell'attività di bar come espressamente previsto dalle licenze stesse. L'AFFITTUARIO si obbliga a svolgere dette attività nel pieno rispetto di tutte le norme di diritto e le disposizioni di legge e regolamentari, che dichiara di conoscere, attualmente in vigore per i pubblici esercizi, quali quelle dettate in materia fiscale, di prevenzione dell'inquinamento, di tutela del lavoro, di sicurezza e di igiene.

L'AFFITTUARIO si obbliga a custodire con la massima diligenza il ramo aziendale concessogli in affitto e a conservarlo con le opportune cure in perfetto stato di manutenzione, ordine, pulizia e decoro, al fine di incrementare quanto più possibile l'avviamento dell'azienda e la sua attitudine produttiva e reddituale. L'AFFITTUARIO si obbliga ad osservare e a far osservare al personale di cui eventualmente si avvarrà nella gestione dell'azienda tutte le norme di legge e regolamentari, ed i provvedimenti amministrativi relativi all'esercizio dell'attività consentita dalla licenza di cui al punto c) delle Premesse e all'art. 6, che di volta in volta dovessero essere emanati dalle autorità competenti.

L'AFFITTUARIO riconosce che sono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a suo carico le disposizioni, gli adempimenti e cautele in materia di:

- custodia e vendita di prodotti alimentari;
- igiene e sicurezza dei locali;
- salvaguardia e tutela dell'ambiente;
- prevenzione dell'inquinamento;

- sicurezza e prevenzioni infortuni nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni;

- tutela della riservatezza dei dati personali dettate dal D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni.

L'AFFITTUARIO riconosce fin d'ora di essere esclusivamente responsabile di qualsiasi inosservanza ed infrazione connesse alla gestione dell'esercizio in violazione degli obblighi posti a proprio carico dal contratto e dalla legge e, pertanto, si obbliga a manlevare espressamente la CONCEDENTE da ogni conseguenza dannosa che alla stessa potesse derivare a causa del mancato rispetto delle norme e/o dei provvedimenti applicabili, e/o degli impegni assunti, riconoscendo fin d'ora di rispondere direttamente, integralmente e personalmente ed in via esclusiva delle sanzioni amministrative, fiscali o penali che dovessero essere contestate per infrazioni connesse alla gestione dell'esercizio.

L'AFFITTUARIO si obbliga a consegnare, alla CONCEDENTE per tutta la durata del presente contratto, le certificazioni DURC aggiornate ad ogni scadenza prevista dalla legge, entro 10 giorni dalla data di rilascio.

9) ORARI E PERIODI DI APERTURA

L'AFFITTUARIO si obbliga a mantenere aperto e perfettamente funzionante l'esercizio al pubblico, compatibilmente con le normative vigenti, secondo il seguente orario minimo per il periodo estivo (1 giugno - 30 settembre), fermo restando che gli orari e giorni di apertura potranno arrivare a coincidere con gli orari di apertura e chiusura dell'impianto piscina:

Lunedì 10.00 - 20.00

Martedì 10.00 - 20.00

Mercoledì 10.00 - 20.00

Giovedì 10.00 - 20.00

Venerdì 10.00 - 20.00

Sabato 10.00 - 19.00

Domenica 10.00 - 19.00

L'AFFITTUARIO si obbliga a mantenere aperto e perfettamente funzionante l'esercizio al pubblico anche nei giorni festivi, nonché in occasione di eventi straordinari quali competizioni, cerimonie, esibizioni svolte in orario o periodo non coincidente con quello di apertura consueto.

Nel caso di mancata apertura dell'esercizio, l'AFFITTUARIO si obbliga a corrispondere alla CONCEDENTE una penale giornaliera di Euro 800 (ottocento) per ogni giorno di mancata apertura, impregiudicato il diritto della CONCEDENTE al risarcimento del maggior danno.

10) ACCESSO E CONTROLLI ALL'AZIENDA

La CONCEDENTE comunque, in ogni tempo, avrà libero accesso nell'area e nei locali in cui si svolge l'attività dell'azienda, anche a mezzo di funzionari delegati, allo scopo di ispezionare e vigilare, tra le altre, sull'effettiva destinazione dell'azienda, sullo stato di funzionamento delle attrezzature e sull'osservanza da parte dell'AFFITTUARIO di tutte le cautele e gli obblighi posti a suo carico dalla legge e dal presente contratto, nonché sull'efficiente gestione del servizio, finalizzata all'incremento della produttività dell'azienda stessa.

11) MANUTENZIONE

Sono a carico dell'AFFITTUARIO tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ai beni e ai cespiti compresi nel ramo d'azienda.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico della CONCEDENTE, salvo che non si siano resi necessari per incuria, colpa o dolo dell'AFFITTUARIO, nel quale caso saranno a carico integrale di quest'ultimo, fermo restando il diritto della CONCEDENTE al risarcimento del maggior danno, ivi incluso per l'eventuale negativo impatto sulla produttività del ramo d'azienda.

12) AMMORTAMENTO DEI BENI MOBILI

Ai fini e per gli effetti del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 e del D.P.R. 4.2.1988 n. 42, le Parti convengono, in deroga all'art. 2561 c.c., che le quote di

ammortamento dei beni mobili di proprietà della CONCEDENTE costituenti l'azienda, sono deducibili dal reddito d'impresa della CONCEDENTE.

13) TITOLARITA'

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è sottoscritto in esecuzione della procedura di gara a pubblico incanto meglio indicata nelle premesse del presente contratto.

Qualora l'AFFITTUARIO sia costituito in società, qualsiasi cambiamento della ragione sociale, dei soci e/o delle loro rispettive quote di partecipazione, degli amministratori, anche se di fatto, ovvero dei legali rappresentanti, nonché della persona indicata come incaricato della gestione o di qualsiasi altro elemento che possa modificare la stessa gestione della società, dovrà essere preventivamente comunicato per iscritto alla CONCEDENTE, la quale potrà recedere dal presente contratto mediante invio di lettera raccomandata a.r. con un preavviso di trenta giorni dalla data in cui il recesso diverrà operante, senza che all'AFFITTUARIO spetti alcun corrispettivo a titolo di indennità o risarcimento di danno.

Nel caso in cui l'AFFITTUARIO sia persona fisica, la stessa si obbliga a gestire personalmente l'attività.

14) DIVIETO DI CESSIONE E SUBAFFITTO

E' fatto espresso divieto all'AFFITTUARIO di subaffittare, ovvero di cedere il ramo d'azienda concesso in affitto, nonché di cedere a terzi a qualsiasi titolo il presente contratto, od ancora di conferirlo in società o rapporti associativi di qualsiasi genere.

15) RESPONSABILITA' ED ASSICURAZIONI

Tutti i rischi e le responsabilità comunque connessi alla gestione del ramo d'azienda oggetto di affitto sono a carico dell'AFFITTUARIO che ne assume la custodia.

L' AFFITTUARIO si obbliga a sottoscrivere (e mantenere attive) a proprie cura e spese, per la durata del presente contratto, le seguenti polizze assicurative:

a) Incendio e altri danni materiali, con copertura di tutti i rischi solitamente coperti da una polizza globale fabbricati: la polizza deve garantire, per un capitale pari al valore a nuovo o di rimpiazzo, senza franchigia o scoperti, tutti i beni facenti parte del ramo d'azienda e concessi in comodato dalla CONCEDENTE, con vincolo a favore della Concedente;

b) RCT-RCO: la polizza di responsabilità civile deve prevedere un massimale di almeno € 2.000.000,00 (euro due milioni), per evento e per anno, senza franchigia o scoperti, a copertura di tutti i rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dei locali entro i quali si svolge.

Le relative polizze assicurative sono da stipularsi con primaria compagnia per i massimali sopraindicati, devono prevedere la rinuncia al diritto di rivalsa e devono essere consegnate alla stipula del presente contratto. Qualora non venissero sottoscritte e/o mantenute in vigore per tutta la durata del presente contratto, la CONCEDENTE potrà avvalersi della facoltà di risoluzione di diritto del contratto, ex art. 1456 c.c.

L'AFFITTUARIO è pienamente ed esclusivamente responsabile, oltreché del comportamento del personale eventualmente impiegato nell'esercizio dell'attività, di tutti i danni che dovessero verificarsi all'azienda ed alle relative attrezzature, beni mobili e pertinenze, nonché ai beni e locali concessi in comodato (cfr. art. 2), o che dovessero occorrere a terzi, compresi quelli cagionati al/dal personale di servizio.

Nell'ipotesi di evento dannoso dovuto a cause di forza maggiore, l'AFFITTUARIO si obbliga a fornire immediatamente alla CONCEDENTE la documentazione, le informazioni e quanto altro in suo possesso in relazione all'accadimento per consentire positiva rivalsa, nonché a presentare denuncia (adempimento quest'ultimo applicabile anche per il caso di evento/danno del quale l'AFFITTUARIO debba rispondere integralmente ai sensi del comma precedente) immediatamente alle competenti autorità ed a inviarne copia alla CONCEDENTE entro tre giorni dalla presentazione della stessa; in difetto ovvero in caso di mancato rispetto del termine o di incompletezza dei dati forniti, l'AFFITTUARIO

risponderà verso la CONCEDENTE anche di tali danni dovuti a cause di forza maggiore. In ogni caso di evento dannoso all'azienda, l'AFFITTUARIO dovrà provvedere immediatamente ad informare la CONCEDENTE e a porre in essere a sua cura e spese le più opportune iniziative conservative, assumendo l'AFFITTUARIO la piena responsabilità per eventuali conseguenze derivanti dal mancato o tardivo avviso alla CONCEDENTE.

Al fine di far fronte a tutti i rischi e responsabilità gravanti sull'AFFITTUARIO nell'esercizio dell'azienda concessagli in affitto, quest'ultimo si obbliga a proprie spese a mantenere operante con primaria compagnia, prescelta d'intesa con la CONCEDENTE, per tutta la durata del presente contratto ed eventuali suoi rinnovi, una polizza di assicurazione sulla responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi, ivi compresa la CONCEDENTE e gli incaricati al servizio, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività, nonché per i danni causati da incendio, furto, scoppio, eventi naturali, calamità ed atti vandalici.

L'AFFITTUARIO si obbliga a fornire copia del contratto di assicurazione alla CONCEDENTE, nonché ad inviare periodicamente alla stessa la documentazione relativa al puntuale ed esatto pagamento dei premi di polizza che, ovviamente, saranno a carico dell'AFFITTUARIO; in caso di violazione delle disposizioni di cui al presente articolo la CONCEDENTE potrà risolvere di diritto il presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (cfr. successivo articolo 19).

16) GARANZIA

A garanzia del pagamento dei canoni e dell'adempimento delle altre obbligazioni a suo carico, l'AFFITTUARIO consegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, fideiussione bancaria "revolving" irrevocabile a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario con sede in Italia di gradimento della CONCEDENTE, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, dal testo di gradimento della CONCEDENTE di importo pari al canone annuo, così come di anno in anno aggiornato, e che sarà tacitamente rinnovata di anno in anno sino alla scadenza del presente contratto. La fideiussione revolving, escutibile sino a sei mesi dopo la scadenza o comunque la cessazione del presente contratto, dovrà essere rinnovata almeno due mesi prima di ciascuna scadenza annuale e di tale rinnovo la Condittrice dovrà prontamente informare la CONCEDENTE. Qualora l'istituto bancario ritenesse di non dar corso all'automatica rinnovazione della fideiussione revolving, l'AFFITTUARIO avrà facoltà di consegnare alla CONCEDENTE, almeno 40 (quaranta) giorni prima della scadenza della fideiussione revolving in quel momento vigente, una nuova garanzia bancaria a prima richiesta di primaria banca con sede in Italia di gradimento della CONCEDENTE, del medesimo contenuto con decorrenza dalla data di cessazione dell'efficacia della precedente garanzia. Decorso inutilmente il termine di cui sopra per la prestazione della garanzia sostitutiva la CONCEDENTE è fin d'ora autorizzata, ogni eccezione rimossa, a escutere la fideiussione revolving, imputando l'importo corrisposto dalla banca garante quale cauzione; tale cauzione sarà restituita all'AFFITTUARIO solo all'atto della presentazione di una garanzia bancaria autonoma a prima domanda conforme alle disposizioni del presente articolo.

17) ESECUZIONI SULL'AZIENDA

Nel caso in cui venga minacciata a carico dell'AFFITTUARIO, esecuzione sui beni costituenti il ramo d'azienda concesso in affitto di proprietà della CONCEDENTE, lo stesso si obbliga ad opporsi con ogni mezzo necessario e a rendere immediatamente nota l'esistenza del presente contratto, comunicando quanto prima alla CONCEDENTE la minacciata esecuzione e ogni circostanza rilevante successiva (a titolo esemplificativo, notifica di diffide, atti giudiziari, precetti, accessi di pubblici ufficiali e così via).

Qualora, comunque, l'esecuzione avesse luogo, l'AFFITTUARIO salvo e impregiudicato quanto previsto al precedente paragrafo si obbliga, entro il giorno successivo al primo atto di esecuzione, a comunicare dettagliatamente alla CONCEDENTE, per il tramite di raccomandata a.r., le modalità ed i dettagli

dell'esecuzione, impegnandosi altresì a porsi a disposizione per le eventuali iniziative da prendere.

In ogni caso, l'AFFITTUARIO è responsabile integralmente per ogni danno cagionato alla CONCEDENTE (incluso in termini di pregiudizio all'immagine della CONCEDENTE ed alla produttività del ramo d'azienda) a causa della predetta minacciata o effettiva azione esecutiva.

18) CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

Le Parti stabiliscono che il presente contratto verrà a risolversi di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. al verificarsi di una delle seguenti ipotesi:

- mancato pagamento di due rate trimestrali di canone, così come convenzionalmente stabilito all'art. 5, anche non consecutive ed indipendentemente dal fatto che la CONCEDENTE abbia escusso la garanzia di cui all'art. 17;
 - assoggettamento dell'AFFITTUARIO alle procedure di cui al R.D. 16 marzo 1942 n° 267 e successive modificazioni, ovvero altre situazioni che manifestino l'insolvenza dello stesso, quali atti di protesto, messa in liquidazione o fallimento;
 - avvio di procedure esecutive a carico dell'AFFITTUARIO sui beni costituenti l'azienda, di cui all'art. 18;
 - modifica della destinazione dell'azienda in violazione dell'art. 9;
 - uso improprio od eccedente quello consentito dalla licenza di cui al punto c) delle premesse e all'art. 2;
 - violazione degli obblighi di legge previsti a carico dell'AFFITTUARIO all'art. 9, nonché di ogni altra disposizione per legge prevista a suo carico;
 - violazione degli obblighi di consegna del DURC, così come previsto all'art. 9;
 - violazione delle pattuizioni contenute all'art. 11, in tema di controlli ed accesso all'azienda;
 - mancato rispetto degli obblighi di apertura dell'esercizio, così come previsto all'art. 10;
 - effettuazione di modifiche ovvero apporto di opere all'azienda, senza il preventivo benestare scritto della CONCEDENTE ed ogni altro comportamento in violazione di quanto previsto all'art. 7;
 - mancata stipula nei termini ovvero mancato pagamento puntuale delle polizze d'assicurazione di cui all'art. 16;
 - violazione del divieto di cessione e subaffitto di cui all'art. 15;
 - mancata prestazione di garanzia nei termini, in violazione di quanto disposto all'art. 17;
 - omessa denuncia alle autorità ovvero mancata comunicazione alla CONCEDENTE nel caso previsto all'art. 16;
 - ritiro, sospensione o mancato rinnovo delle autorizzazioni e/o licenze di cui alla lettera a) delle premesse e all'art. 2, per provvedimento della Pubblica Autorità;
 - violazione o grave violazione dal parte dell'AFFITTUARIA degli obblighi previsti dal contratto di comodato di cui all'art. 2 del presente contratto.
- La risoluzione di diritto si verificherà nel momento stesso in cui la CONCEDENTE dichiarerà all'AFFITTUARIO, a mezzo raccomandata a.r., che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa invocata.

19) RICONSEGNA DEL RAMO D'AZIENDA E PENALI

Alla cessazione del contratto, a qualsiasi causa dovuta, l'AFFITTUARIO si obbliga a riconsegnare immediatamente alla CONCEDENTE il ramo aziendale nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso delle attrezzature, libero da merci o quanto altro non oggetto di affitto.

L'AFFITTUARIO si impegna a riconsegnare alla CONCEDENTE il ramo d'azienda in qualsiasi caso venga meno la sua licenza amministrativa per lo svolgimento dell'attività, nonché per qualsiasi motivo venga meno la disponibilità da parte della CONCEDENTE dell'immobile in cui è posto il ramo d'azienda, senza alcun diritto dell'AFFITTUARIO, a qualsivoglia titolo.

In tutti i casi in cui, a seguito di cessazione, scioglimento o risoluzione del presente contratto, l'AFFITTUARIO non ottemperi all'obbligo della riconsegna del ramo d'azienda nei termini indicati dalla CONCEDENTE, l'AFFITTUARIO sarà tenuto a corrispondere alla CONCEDENTE una penale per ogni giorno di ritardo pari a € 300 (trecento), fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

All'atto della riconsegna, che dovrà avvenire entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla data di cessazione per qualsivoglia causa del contratto, le Parti redigeranno verbale di riconsegna.

Le Parti convengono di derogare al quarto comma dell'art. 2561 c.c.

20) DIPENDENTI

Qualora, per qualunque motivo e/o causa, il presente contratto venga a cessare i propri effetti, l'AFFITTUARIO si obbliga, in via incondizionata ed irrevocabile, a sollevare e tenere indenne la CONCEDENTE da ogni e qualsiasi responsabilità e/o onere anche derivante da eventuali sentenze o decisioni o accordi giudiziali o extragiudiziali aventi ad oggetto, in via meramente esemplificativa e non esaustiva le retribuzioni, i trattamenti e pagamenti contributivi, previdenziali, assistenziali o pensionistici, il trattamento di fine rapporto, la tredicesima o quattordicesima mensilità, le ferie eventualmente non godute ovvero qualunque altra situazione giuridica o pretesa riferibile ai lavoratori dipendenti dell'AFFITTUARIO ai loro eredi o aventi causa.

Le Parti ribadiscono e riconoscono che il ramo azienda affittato dalla Concedente oggetto del presente contratto è privo di dipendenti e collaboratori. L'AFFITTUARIO fin d'ora dichiara e garantisce che in occasione della cessazione del contratto, il ramo d'azienda sarà restituito alla CONCEDENTE nello stato attuale quanto alla totale assenza di personale dipendente e di collaboratori, obbligandosi l'AFFITTUARIO a regolare e definire direttamente con i propri eventuali dipendenti e collaboratori la sorte del rapporto di lavoro e di collaborazione alla cessazione del presente contratto.

21) INTERESSI

Fatte salve le iniziative di cui al presente contratto, in ogni caso di ritardato pagamento di somme, per qualsiasi motivo dovute alla CONCEDENTE, quest'ultima avrà diritto al pagamento di un interesse nella misura via via determinata ex D. Lgs. 231/2002.

22) TOLLERANZA

Il fatto che in qualsiasi momento la CONCEDENTE non esiga dall'AFFITTUARIO l'adempimento di uno qualsiasi dei termini, delle condizioni e/o pattuizioni qui previste non dovrà essere considerato quale rinuncia ad ottenere tale adempimento, potendo la stessa in qualsiasi momento chiederne all'AFFITTUARIO l'esatto e completo adempimento.

23) FORO COMPETENTE

Per qualunque controversia tra le parti sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Lodi.

24) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DATI

Tutti i documenti e le informazioni che le parti si scambieranno nel loro rapporto dovranno essere mantenuti strettamente confidenziali e non potranno essere utilizzati o divulgati a terzi fatto salvo che ciò non sia necessario per l'adempimento del contratto o per adempiere a norme di legge. Il trattamento dei dati personali sarà effettuato ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

25) SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese ed imposte relative al presente contratto sono a carico dell'AFFITTUARIO, compresi gli onorari, le spese, imposte e tasse dell'atto notarile.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 35, comma 10-quater, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, così come convertito dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248:

- a) la CONCEDENTE dichiara che nel contratto non sono inclusi beni immobili in quanto il rapporto con i locali è regolato da un contratto di comodato;
- b) l'AFFITTUARIO dichiara di essere un soggetto d'imposta avente diritto alla detrazione dell'IVA in misura superiore al 25% (venticinque per cento);

c) la CONCEDENTE esercita espressamente e irrevocabilmente sin d'ora l'opzione, ai sensi dell'art. 35, comma 10, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, così come convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, di assoggettamento del presente contratto all'Imposta sul Valore Aggiunto. La CONCEDENTE si impegna a proprie cura e spese ad adempiere a tutti gli obblighi e formalità previsti da leggi e regolamenti per il corretto esercizio dell'opzione di cui alla presente lettera c), dandone tempestiva informazione scritta all'AFFITTUARIO.

26) MODIFICHE

Ogni modifica al presente contratto sarà valida solo se approvata per iscritto dalle Parti.

27) ELEZIONE DI DOMICILIO

Ai fini del presente contratto, le Parti dichiarano di eleggere domicilio presso le rispettive sedi legali.

Paullo,

La CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile l'AFFITTUARIO dichiara di aver preso conoscenza di tutte le condizioni del sovraesteso contratto e specificamente approva le seguenti clausole: 3 (Consegna del ramo d'azienda), 4 (Durata - Diritto di recesso), 5 (Canone d'Affitto), 7 (Modifiche all'azienda e sfruttamento economico), 8 (Destinazione ed uso del ramo d'azienda), 9 (Orari e periodi di apertura), 11 (Manutenzione), 12 (Ammortamento dei beni mobili), 13 (Titolarità), 14 (Divieto di cessione e subaffitto), 15 (Responsabilità ed assicurazioni), 16 (Garanzia), 18 (Clausole risolutive espresse), 19 (Riconsegna dell'azienda e penale), 23 (Elezione di domicilio).

L'AFFITTUARIO

N. Rep. N. Racc.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dott. Notaio in Paullo ed iscritto al Collegio Notarile di Milano che i Signori , persone della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato l'atto che precede alla mia presenza, previa sua lettura.

Ho omesso la lettura de insert allegato per dispensa delle Parti.

In , nel studio in

Oggi, , alle

ore