

## **BOZZA DEL CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

Tra le parti:

- **"Canottieri L. Bissolati"** - Associazione Sportiva Dilettantistica con sede in Cremona, via Riglio n. 12, codice fiscale n. 80000810194, partita IVA n. 00306360199, (R.E.A. n.163343) in persona del Presidente del Consiglio Direttivo Sig. Segalini Maurilio, nato a Cremona (CR) il 02/02/1958, residente in Cremona, Via Dulcia n. 2/a, codice fiscale SGL MRL 58B02 D150K, di seguito per brevità convenzionalmente definita anche **PARTE LOCATRICE**

E

- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il giorno XXXXX, residente in Cremona, Via XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX, .....(omissis)..... definita anche **PARTE AFFITTUARIA**.

### **PREMESSO**

- che la parte locatrice è unica e legittima proprietaria delle attività di bar e ristorazione svolte nei locali siti in Cremona, via Riglio n. 12, presso l'associazione "Canottieri Leonida Bissolati" - Associazione Sportiva Dilettantistica;

- che la parte affittuaria è una ditta esercente attività di bar e ristorazione;

- che la Canottieri Leonida Bissolati intende affittare l'attività di bar e ristorazione per i fini e gli scopi sanciti dallo Statuto sociale;

- che la XXXXXXXX si è dichiarata disponibile a gestire, in qualità di parte affittuaria, tale attività dichiarando di possederne i mezzi necessari e le capacità professionali.

Quanto sopra premesso, costituendo la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto, la "Canottieri Leonida Bissolati", come sopra rappresentata,

### **CONCEDE IN AFFITTO**

e non ad altro titolo alla ditta XXXXXXXXXX

### **CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA**

tutte le attività indicate in premessa e precisamente le attività di bar e ristorazione effettuate nei locali di via Riglio n. 12 a Cremona, con relative apparecchiature cucina, self-service, bar annesso, gazebo e locali magazzini.

Il contratto è regolato dai seguenti

### **PATTI E CONDIZIONI**

**1) DURATA.** Il contratto di affitto avrà la durata di 3 (tre) anni **a decorrere dal 1° dicembre 2022 fino al 30 novembre 2025**, data alla quale il contratto scadrà di diritto senza necessità di ulteriore comunicazione. Eventuale proroga del contratto potrà intervenire tra le parti, in forma scritta ed alle condizioni da concordare, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza stabilita.

**2) RECESSO.** La Società Canottieri L. Bissolati si riserva la facoltà di esercitare il recesso annuale anticipato dal presente contratto che dovrà essere comunicato all'altra parte con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi a mezzo di PEC o di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il recesso potrà essere esercitato non prima del 30 Settembre e non oltre il 31 gennaio

di ogni annualità.

**3) PAGAMENTO CANONE AFFITTO.** Il canone annuo di affitto viene convenuto ed accettato **in Euro 18.000,00 (diciottomila) più I.V.A. il primo anno da pagarsi in dodici rate mensili, e in Euro 24.000,00 (ventiquattromila) più I.V.A. per il secondo ed il terzo anno, sempre da pagarsi in rate mensili.**

Il mancato o ritardato pagamento produrrà la richiesta da parte dell'affittuario di interessi moratori, sempre nei limiti delle soglie anti usura, e quando il ritardo fosse superiore ai 60 giorni potrà comportare la risoluzione unilaterale del contratto.

**4) GARANZIA FIDEIUSSORIA.** L'esecuzione del presente contratto deve essere garantita pena risoluzione della concessione, da parte di un Istituto Bancario di primaria importanza o di Compagnia di Assicurazione benvista dalla parte locatrice di garanzia fidejussoria, irrevocabile ed escutibile a prima richiesta, dell'importo **di Euro 24.000,00 (ventiquattro- mila).** La copertura della garanzia fidejussoria di cui sopra dovrà essere pari alla durata del contratto di affitto più 60 (sessanta) giorni, prorogabile in conformità all'eventuale proroga dello stesso.

**5) SERVIZI IN CONCESSIONE.** La parte locatrice garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni in locazione. L'affitto è comprensivo di tutti gli impianti, attrezzature e beni mobili che arredano e corredano i locali bar-ristorante, cucina, servizi e retri, ed in particolare dei beni risultanti dall'inventario redatto di comune accordo tra le parti che, si allega al presente atto sotto la lettera A) e ne costituisce parte integrante, ad esclusione di tutti i debiti e dei crediti.

**6) CONSEGNA LOCALI ED ATTREZZATURE.** La parte affittuaria dichiara d'aver esaminato i locali e le attrezzature per l'esercizio dell'attività oggetto del presente contratto e di averli trovati, come realmente sono, adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolgerà l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato di perfetta efficienza in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. **La consegna avverrà alla data del 1° dicembre 2022.**

**7) RESPONSABILITA' AFFITTUARIO.** La ditta XXXXXXXX, parte affittuaria, è responsabile dei danni ai beni facenti parte dei locali in concessione cagionati da negligenza, imperizia, colpa o dolo della parte affittuaria stessa, ovvero di terzi dei quali risponde, per violazione degli obblighi di custodia o ad altro titolo, e dovrà tenere indenne la parte locatrice del costo delle relative riparazioni.

**8) COPERTURA ASSICURATIVA.** La parte affittuaria si impegna a coprire con massimale minimo di 3 (tre) milioni il patrimonio in concessione di affitto mediante assicurazione contro i rischi di incendio, furto, rischio vicini e atti vandalici, a proprie spese, presso società di assicurazione. La parte affittuaria si impegna a stipulare una polizza Responsabilità civile. La parte affittuaria si impegna a consegnare copia della polizza di assicurazione alla parte locatrice, nonché copia dell'avvenuto pagamento annuale.

**9) OBBLIGHI ULTERIORI DELL'AFFITTUARIO.** La parte affittuaria si impegna a gestire i servizi affidati in concessione di affitto con la diligenza del buon padre di famiglia ed in ossequio a quanto previsto dalla Statuto e dal Regolamento della Canottieri Leonida Bissolati, in conformità alle modalità e norme di svolgimento della gestione concordate con la parte locatrice, stabilite **nell'allegato 1** che si allega al presente contratto, che ne costituisce parte integrante e sostanziale. Si obbliga inoltre a rispettare scrupolosamente le vigenti norme di Pubblica Sicurezza, Comunali e Regionali riguardanti gli esercizi pubblici, nonché tutte quelle derivanti da leggi, regolamenti e disposizioni di Pubbliche Autorità (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: Lavoro, Fisco, Igiene, Legge 626, Prevenzione Infortuni, ecc.), tenendo indenne la parte locatrice di tutti i danni materiali (multe, contravvenzioni, chiusura esercizio) e morali che l'esercizio potrebbe subire dal mancato rispetto delle suddette norme. Sono, altresì, a carico della parte affittuaria tutte le spese di manutenzione ordinaria relative ai beni affittati ai sensi del presente contratto.

**10) TRASFORMAZIONI, MODIFICHE, MIGLIORIE.** E' fatto obbligo alla parte affittuaria di comunicare preventivamente alla parte locatrice per l'approvazione l'intenzione di effettuare eventuali trasformazioni, modifiche, addizioni o miglioramenti dei beni facenti parte dei locali. In ogni caso, a meno che abbia dato il consenso, alla cessazione del contratto di affitto la parte locatrice avrà il diritto di pretenderne il ripristino, a spese della parte affittuaria, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso. Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione ed uso dei locali relativi al presente contratto di concessione di affitto, la parte locatrice potrà effettuare sopralluoghi a mezzo di suoi incaricati.

**11) DIVIETO DI SUBAFFITTO.** La parte affittuaria non potrà per alcun motivo mutare la destinazione economica dell'azienda affittata, né cedere a terzi il presente contratto ed è, altresì, vietato il subaffitto anche parziale dei locali.

**12) OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE LEGGI SUL LAVORO.** La ditta XXXXXX solleva fin d'ora la "Canottieri Leonida Bissolati" - Associazione Sportiva Dilettantistica, da qualsiasi responsabilità per la mancata osservanza delle leggi sul lavoro per quanto attiene al personale dipendente della stessa parte affittuaria. Questa assumerà in nome e per conto proprio ed in via esclusiva tutte le obbligazioni derivanti dalla gestione e di esse risponderà direttamente manlevando e tenendo indenne la parte locatrice, per quanto possa occorrere, da qualsiasi conseguenza dannosa che potesse derivare. Pertanto, tutti i crediti o debiti contratti dalla parte affittuaria, per rapporti sorti anteriormente e posteriormente alla data di decorrenza del contratto, sono a beneficio e a carico della parte affittuaria a seconda dei casi, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione dello stesso contratto. La parte affittuaria si impegna a comunicare alla parte locatrice, entro 30 giorni dalla sottoscrizione, copia di tutti i contratti stipulati con il personale necessario all'espletamento del servizio.

**13) ONERI A CARICO DELLA PARTE LOCATRICE.** Sono a carico della parte locatrice gli oneri relativi alla televisione (canoni RAI ed altre reti televisive commerciali) e i diritti SIAE per gli

spettacoli e le manifestazioni decise dal Consiglio Direttivo e tenute all'interno dei locali bar ristorante.

Sono a carico inoltre della parte locatrice le spese ordinarie necessarie per rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività, qualora successivamente alla data di decorrenza del presente contratto, per effetto di nuove norme igienico sanitarie, i locali necessitino di interventi che oggi non sono invece necessari ai sensi delle leggi .....(omissis).....

**14) DISINFEZIONI E DISINFESTAZIONI.** La parte affittuaria si impegna altresì a provvedere a tutte le disinfezioni e disinfestazioni necessarie per legge.

**15) ONERI A CARICO DELLA PARTE AFFITTUARIA.** Sono a carico della parte affittuaria tutte le spese relative alle utenze (riscaldamento, telefono, energia elettrica, acqua e gas), le tasse per smaltimento rifiuti e quanto necessario per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto, per la cui fornitura la parte affittuaria dovrà provvedere tempestivamente a stipulare i relativi contratti o chiedere la volturazione per quelli già in essere, ove compatibile con la struttura degli impianti. Qualora non fosse possibile la volturazione di tali contratti la parte locatrice provvederà alla fatturazione mensile di acconto sulla base dei consumi (di acqua, luce e gas), rilevati contestualmente alla parte affittuaria l'ultimo giorno di ogni mese, al prezzo risultante dalla tariffa applicata dall'Ente erogatore nell'ultima bolletta pervenuta alla parte locatrice prima dell'inizio di ogni trimestre. Ogni tre mesi si procederà alla fatturazione di conguaglio a saldo sulla base delle tariffe effettive fatturate dall'Ente erogatore alla parte locatrice.

Sono inoltre a carico della parte affittuaria i diritti SIAE per gli spettacoli e le manifestazioni proposte dalla parte affittuaria stessa al Consiglio Direttivo competente ad autorizzarne lo svolgimento all'interno e all'esterno dei locali bar ristorante.

**16) ESCLUSIONE APPLICAZIONE EX ART. 34 LEGGE 392/78.** Le parti convengono per la non applicabilità al presente contratto delle disposizioni di legge in materia di locazioni di immobili ad uso commerciale di cui alla legge 392/78 e successive modificazioni, in particolare è espressamente esclusa l'applicazione dell'art. 34 della suddetta legge; conseguentemente alla parte affittuaria non compererà e la stessa dichiara sin d'ora di non pretendere, a fine contratto, alcun compenso per avviamento o buona uscita di sorta, trattandosi di affitto di azienda.

**17) AUTORIZZAZIONI IN POSSESSO DELLA PARTE LOCATRICE.** La parte locatrice dichiara che i servizi oggetto della concessione di affitto sono muniti delle seguenti autorizzazioni necessarie per esercitare l'attività nei locali siti in Cremona via Riglio n. 12 e precisamente:

.....(omissis) .....

**18) RISOLUZIONE.** Il presente contratto di affitto si risolverà di diritto e con effetto immediato, fatto salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento dei danni, a seguito di comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento qualora la parte affittuaria:

- non provveda tempestivamente al pagamento delle somme dovute per i servizi d'utenza;

- sia assoggettata ad una delle procedure concorsuali previste dal R.D. 16.03.1942 n.267 e successive modificazioni ed integrazioni;

- subisca o provochi danni al Locatario, anche temporanei, di sospensione e/o revoca delle autorizzazioni amministrative;

- ponga in essere comportamenti che possano, in qualche modo, arrecare danno all'immagine della Canottieri Leonida Bissolati.

**19) INADEMPIMENTO.** L'inadempimento da parte della ditta XXXXXXX di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà la risoluzione di diritto dello stesso.

**20) SPESE E IMPOSTE.** Le spese del presente atto e le imposte sono a carico dell'affittuaria.

**21) APPLICAZIONE LEGGI VIGENTI.** Per quanto non espressamente disposto nel presente contratto si applicano le leggi vigenti in materia.

Il presente atto rimarrà conservato ai rogiti del notaio che autenticcherà le firme.

Cremona, li \_\_\_\_\_ 2022

F.to: XXXXXXXXX

F.to: XXXXXXXXXXXX