

## CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

TRA

- IL CHIOSTRO S.a.s. di Mauro Trinari & C. con sede in Perugia, Via Alessi, 37, c.f.: 01974870543 rappresentata dal sig. Trinari Mauro

appresso e per brevità anche indicata come concedente o locatrice o società, da una parte,

E

KALU S.A.S. di Diya Lumumba con sede in Perugia, Via Eugubina, 77 - partita Iva, codice fiscale e iscrizione al registro delle Imprese n. 0295749 054 9, rappresentata dal sig. Diya Lumumba, dall'altra parte e per brevità anche indicata come affittuaria o parte affittuaria;

## PREMESSO

- che la società il Chiostro S.a.s. di Mauro Trinari & C. è proprietaria di un punto vendita - azienda in Perugia, Via Alessi, 66, ove esercita l'attività di pub-birreria e paninoteca;

- che i sigg. Trinari Mauro e Loredana Lepri unici soci, sono addivenuti alla determinazione di concedere in affitto il proprio punto vendita di azienda che ha attività nei locali di Perugia, Via Alessi, 66 e che la società KALU S.A.S. di Diya Lumumba intende prenderla in affitto;

- che allo stato attuale la propria filosofia d'impresa consente che detto punto vendita possa venire concesso in affitto pur senza variare l'immagine della società IL CHIOSTRO S.a.s. sul mercato ed, anzi, con la finalità di migliorarne sempre la presenza ed il livello qualitativo in modo da richiamare un pubblico sempre più folto;

- che la società IL CHIOSTRO S.a.s. si riserva la facoltà di poter successivamente avere e comunque gestire direttamente o indirettamente aziende similari in Perugia, sì da rispondere sempre meglio alle esigenze e richieste del mercato;

- che l'azienda da concedersi in affitto dovrà essere gestita in modo che i consumatori possano vedere adeguatamente soddisfatte le proprie esigenze in materia conformemente quantomeno allo standard qualitativo attuale;

- che l'azienda è più che saldamente avviata e pertanto potrà essere affidata solo a soggetti che riscuotono particolare e personale fiducia della società concedente anche sotto il profilo delle capacità gestionali, della serietà d'intento e correttezza;

- che parte affittuaria ha preso esatta, completa, personale diretta cognizione dell'azienda da dedursi in contratto con le modalità con cui viene gestita, del tipo di clientela, delle attrezzature ed in breve di tutte le caratteristiche significative di detto complesso che ha verificato in perfetta e funzionale efficienza;

- che parte affittuaria ha altresì preso cognizione del fatto che detta azienda viene gestita sotto la ditta/insegna "LE CHIC CAFFE' PUB";

- che in detta azienda viene esercitata l'attività con regolari autorizzazioni amministrative che appresso verranno meglio indicate;

## TANTO PREMESSO

le parti tutte qui componenti convengono e stipulano quanto segue:

## ART.1 - RICEZIONE DELLA PREMESSA

Tutto quanto precede forma parte prima, integrante e sostanziale del presente atto.

## ART. 2 - OGGETTO

Con il presente atto la parte concedente affitta alla società KALU S.A.S. di Diya Lumumba, che per mezzo del suo legale rappresentante accetta l'azienda costituita dall'esercizio denominato LE CHIC CAFFE' PUB

sito in Perugia, Via Alessi, 66, in cui viene gestita l'attività in premessa e quanto segue con la stessa connesso.

Le entità che vengono promesse in affitto o dedotte in contratto consistono:

- a) nell'avviamento commerciale;
- b) nelle autorizzazioni amministrative per l'esercizio stesso delle attività (per le quali si provvederà al momento della stipula dell'atto pubblico alla temporanea volturazione come meglio in proseguito riportato);
- c) attrezzature e stigliature (come da inventario redatto separatamente dalle parti in contraddittorio tra di loro, ivi compreso il verbale di collaudo che attesta il regolare funzionamento degli impianti).
- d) nel godimento dell'immobile in cui attualmente viene esercitata l'attività di parte concedente, in forza di contratto di locazione stipulato con i sigg. Trinari Mauro, Tortoioli Laura, Trinari Luana proprietari, in data 3 agosto 2006 e per la durata di anni sei, registrato a Perugia il 17 agosto 2006 al n. 8075, contratto che rimane nella esclusiva titolarità di parte concedente.

#### ART.3 - AUTORIZZAZIONI

Attualmente la concedente è titolare ed ha le facoltà che le derivano dalle autorizzazioni amministrative appresso indicate:

- autorizzazione di pubblico esercizio rilasciata dal Sindaco del Comune di Perugia n. 2434 del 16/1/2006 per l'attività di caffè-bar di tipo B e la somministrazione di bevande alcoliche di qualsiasi gradazione;
- autorizzazione sanitaria rilasciata dal Sindaco del Comune di Perugia in data 21/6/2007 n.I - 16 /IAN;

Si precisa che le suddette autorizzazioni sono in corso di reintestazione alla società concedente per effetto della risoluzione del precedente contratto di affitto di azienda tra la società Il Chostro Sas di Mauro Trinari & C. e Grendy S.n.c. di Grandi Giulio & Moschella Massimiliano

Per quanto possibile, utile, opportuno, la concedente si attiverà per variare, seppur temporaneamente, l'intestazione di dette autorizzazioni a vantaggio della società affittuaria per il periodo di sua gestione e limitatamente ad esso.

Al momento della cessazione del rapporto per qualunque causa, le medesime unitamente ai locali, dovranno essere riconsegnate e rivolturate all'attuale concedente od al soggetto che la medesima si riserverà di nominare, prestandone allo scopo, la parte affittuaria, fin da ora il relativo irrevocabile consenso. Per l'attuale volturazione e futura rivolturazione le parti non potranno richiedere alcun compenso, essendo oltretutto le medesime strumentali per l'esercizio delle attività dell'azienda.

#### ART. 4 - SCORTE

L'azienda oggi dedotta in questo contratto, ancorché dotata di scorte, le stesse saranno cedute per un corrispettivo che verrà fatturato a parte in base al costo di acquisto.

#### ART. 5 - DURATA

Il presente rapporto, immediatamente efficace inter partes, è soggetto ai seguenti termini:

- a) consegna del complesso ed immissione nella detenzione al 1° luglio 2007 e che avrà piena efficacia del rapporto nella sua fase esecutiva;
- b) cessazione e riconsegna 30 giugno 2011 (data di cessazione ed efficacia del rapporto).

Al termine del 30 giugno 2011 il contratto perderà ogni sua efficacia, automaticamente salvo la facoltà delle parti di stipulare un nuovo contratto di affitto.

#### ART. 6 VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO PER SCORTE ALLA CESSAZIONE DEL RAPPORTO

Alla riconsegna l'azienda potrà essere dotata di scorte che, per quantità massima quale quella attuale potranno esser ritirate ed acquistate dalla concedente per un corrispettivo pari al costo di acquisto.

#### ART.7 - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI AGGIORNAMENTO

Il canone di affitto viene determinato in € 2.500,00 (euroduemilacinquecento) il mese pari a € 30.000,00 (eurotrentamila) annui per il primo anno, in € 3.000,00 (eurotremila) il mese pari a € 36.000,00 (eurotrentaseimila) annui per il secondo anno, in € 3.600,00 (eurotremilaseicento) il mese pari a € 43.200,00 (euroquarantatremilaeducecento) annui per il terzo e quarto anno, il tutto oltre Iva nei termini di legge.

Il canone dovrà essere corrisposto in via anticipata entro il 10 di ogni mese; quello relativo al mese di luglio 2007 verrà corrisposto insieme a quello di agosto 2007. Il versamento verrà effettuato per ogni somma, o a mani del legale rappresentante pro – tempore in carica della concedente o con accredito da effettuarsi sul c/c n. 25485/2 della Banca Popolare di Spoleto – sede di Perugia Corso Vannucci ovvero in contanti.

#### ART. 8 - VICENDE CONTRATTUALI

Stante quanto riportato anche in premessa (e da intendersi come qui ritrascritto) relativamente alla fiduciarieta' del rapporto in toto permeato dell'intuitus personae, e' espressamente richiesta dalla parte concedente qualsiasi modificazione nella parte affittuaria e sua composizione.

E' espressamente vietata la cessione totale o parziale (comunque ed in qualsiasi forma indiretta per ottenere comunque l'effetto) del presente contratto, così come vietato e' totale o parziale il subaffitto.

La violazione del patto comporterà la facoltà per la concedente di ritenere immediatamente risolto il contratto e fatto salvo il risarcimento dei danni.

#### ART. 9 - ESCLUSIONI

Dagli elementi che compongono l'azienda e l'esercizio oggetto del presente atto sono espressamente esclusi:

- a) rapporti di credito/debito afferenti ai periodi di esclusiva gestione pregressa che restano a vantaggio ed onere di ciascuna delle parti qui comparenti per i periodi di competenza di ciascuna;
- b) rapporti con il personale ( la concedente dichiara di aver provveduto prima d'oggi a definire ogni rapporto con il personale addetto all'esercizio, esonerando l'affittuaria da ogni responsabilità al riguardo) e del pari farà l'affittuaria alla riconsegna;
- c) documentazione fiscale o contabile relativa all'azienda ( verranno consegnati i documenti fiscali per il registratore di cassa).

#### ART. 10 - DENOMINAZIONE ED INSEGNE

La parte affittuaria eserciterà l'attività sotto la denominazione ed insegna ditta " LE CHIC CAFFE' PUB".

#### ART.11 - EFFICIENZA - MANUTENZIONE

Parte affittuaria si impegna fin da ora a mantenere in perfetta efficienza l'organizzazione e la funzionalità di quanto dato in affitto in tutte le sue componenti, mantenendo il tutto nell'ottimo stato attuale. Eventuali impreviste ed oggi imprevedibili deficienze dovranno essere immediatamente segnalate.

Restano a carico di parte:

Affittuaria - la manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria che fosse necessaria per consentire la piena funzionalità del tutto ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria alle serrande esterne che competeranno alla parte concedente.

Concedente - le quote di ammortamento sui beni oggetto del presente contratto di affitto di azienda.

#### ART. 12 - CONCORRENZA

Parte affittuaria accetta che la concedente possa in futuro operare liberamente nella città di Perugia e fuori, come attualmente e senza limitazioni, anche ampliando la propria presenza.

#### ART. 13 - RISOLUZIONE

Ove la parte affittuaria:

- non eserciti regolarmente l'attività;
- venga colpita da protesti, esecuzioni;
- sia soggetto passivo di procedimenti rilevanti per la legge fallimentare;
- contro di lei siano richiesti provvedimenti di sequestro, cautelativi in genere;
- presenza di fatti conclamati gravi di qualsiasi genere e grado;
- i suoi beni siano colpiti da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

per tutte le fattispecie sopra richiamate è data facoltà alla parte concedente di richiedere inoltre il risarcimento dei danni.

- non corrisponda il canone come anche adeguato esattamente;

La parte affittuaria consegna alla società concedente al momento della stipula della presente scrittura la somma di € 20.000,00 a titolo di acconto del deposito cauzionale complessivamente di € 24.000,00; la restante somma di € 4.000,00 la società affittuaria si impegna a versarla inderogabilmente entro e non oltre otto mesi dalla stipula del presente contratto – termine da considerarsi essenziale e fatti salvi maggiori danni.

La somma del deposito cauzionale di € 24.000,00 viene considerata come segue:

- quanto a € 6.000,00 a titolo di garanzia nel caso di scioglimento anticipato per qualsiasi ragione del presente contratto;
- quanto a € 18.000,00 a titolo del puntuale pagamento dei canoni di locazione e dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti dal presente contratto.

Al termine del contratto la somma che residua al netto di eventuali prelievi sarà restituita con la maggiorazione degli interessi misurati al tasso legale.

#### ART. 14 - DESTINAZIONE

La destinazione e l'oggetto dell'attività restano fissi ed immutabili per tutto il periodo di durata del contratto.

#### ART. 15 - MODIFICAZIONI - INTEGRAZIONI

Restano a carico di parte affittuaria le piccole migliorie d'uso relativamente all'entità materiali date in affitto opportune e necessarie per conservare la loro piena e funzionale efficienza ad anzi migliorarla. Modifiche eventuali di qualche rilevanza dovranno essere preventivamente concordate in forma scritta. In difetto, la concedente potrà ritenerle gratuitamente o richiedere la riduzione in pristino.

#### ART. 16 - ASSICURAZIONI

La parte affittuaria, dovrà stipulare polizza assicurativa (R.C.T. e contro i rischi del furto, incendio, danneggiamento anche vandalico sui beni aziendali) con primarie compagnie di assicurazione di gradimento della concedente e con vincoli a vantaggio di quest'ultima. Ferma la corresponsione del premio a cura della parte affittuaria sarà, inoltre tenuta a documentare annualmente il regolare persistere della copertura idonea assicurativa.

Inoltre, la copertura assicurativa dovrà anche contenere la clausola di risarcimento a favore di parte concedente in caso di revoca delle autorizzazioni amministrative per l'importo di € 250.000,00 per fatto e colpa della parte affittuaria.

E' in facoltà della concedente risolvere il contratto nel caso di mancata presentazione della documentazione attestante la contrazione della predetta polizza assicurativa entro 30 giorni dalla stipula della presente scrittura.

#### ART. 17 - INDENNITA'

La parte affittuaria, al termine del rapporto non potrà rivendicare alcuna pretesa di somma, compensi, indennità, risarcimenti per la cessazione del rapporto o quanto in esso collegato, connesso, relativo, occasionato segnatamente per l'eventuale miglioramento dell'avviamento e dell'andamento.

#### ART.18 - MODIFICHE

Qualunque modifica al presente atto, dovrà rivestire forma scritta a pena di nullità, ancorché esecutiva o attuativa.

#### ART.19 - PATTI PARTICOLARI

- a) Oneri eventuali condominiali: ordinari a carico di parte affittuaria;
- b) Comunicazioni: ogni comunicazione dovrà essere indirizzata unicamente in Perugia, Via Alessi, 37, alla persona del Sig. Trinari Mauro;
- c) Elezione di domicilio:  
per parte concedente: Perugia, Via Alessi, 37;  
per parte affittuaria: presso l'azienda ancorché non più detenuta;
- d) Quietanze: eventuali spese di quietanze a carico della affittuaria.
- e) Spese di redazione del presente atto e conseguenti formalità: a carico di parte affittuaria
- f) Imposte del presente atto e conseguenti: nel caso si rendesse necessaria la registrazione faranno esclusivamente carico alla parte affittuaria.

#### ART. 20 - ESSENZIALITA' DEI PATTI

Ogni patto della presente convenzione e' essenziale e determinante del consenso.

Qualunque modifica dovrà essere preventivamente concordata in forma scritta a pena di convenzionale inefficacia

#### ART. 21 - FORO COMPETENTE

Unico Foro esclusivamente competente Perugia.

Perugia, li

Per la concedente

Per la affittuaria

Per approvazione espressa delle clausole:

- 1) ricezione premessa; 3) autorizzazione; 4) scorte; 5) durata; 8) vicende contrattuali; 10) denominazioni e insegne; 12) concorrenza; 13) risoluzione; 14) destinazione; 15) modificazioni - integrazioni; 16) assicurazioni; 17) indennità; 18) modifiche; 19) patti particolari; 20) essenzialità dei patti; 21) Foro competente.

Per la parte concedente

Per la parte affittuaria