

SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Con la presente scrittura da rimanere conservata tra i rogiti del Notaio che ne autenticherà le firme tra:

- la Società per azioni "**AMUB MAGIONE S.p.A.**" con sede legale in Magione (Perugia), località Bacanella, alla Via Santa Giuliana n. 82, presso l'Autodromo, capitale sociale Euro 720.000,00 = interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia 01507110540, n. R.E.A. PG-143304, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, e domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata "concedente"

E

- di seguito denominata "affittuaria"

PREMESSO CHE

- la Società per azioni "AMUB MAGIONE S.p.A." è titolare della autorizzazione alla somministrazione di bevande ed alimenti n. 363 del 18/10/2006 rilasciata dal Comune di Magione - Area Innovazioni Amministrative - prot. 0025681 del 18/10/2006, nonché della autorizzazione sanitaria n. 242/00 rilasciata dal Comune di Magione - Area Innovazioni Amministrative - prot. 0022388 del 13/09/2006;

- la suddetta attività è esercitata nei locali di proprietà della parte concedente, siti in Magione Loc. Bacanella, alla Via Santa Giuliana n. 82, all'interno dell'impianto sportivo denominato Autodromo dell'Umbria, censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 39 particella 66 quota parte del subalterno n. 1, categoria D/6, ed in particolare n. 1 Locale Bar di complessivi mq 61,20, n. 1 Locale Laboratorio preparazione cibo mq 11,20, n. 1 Locale Magazzino mq 11,80, n. 1 Servizio Igienico Privato mq 3,80 e n. 1 Servizio Igienico Clienti mq 3,50, attrezzata di mobili, macchinari ed arredo;

- con Bando di gara pubblicato in data 30/01/2023 AMUB ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016, per l'affitto del ramo d'azienda relativo all'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

- all'esito della procedura selettiva è risultato aggiudicataria la società, la quale ha interesse a prendere in affitto il citato ramo di azienda;

- la Società "AMUB MAGIONE S.p.A." ha deciso di affittare il citato ramo di azienda alle condizioni stabilite nel Bando di gara e di seguito riportate.

Tanto premesso, le sottoscritte parti convengono quanto segue:

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse vengono espressamente ed analiticamente confermate, poiché costituiscono per le parti efficacia di patti contrattuali ad ogni effetto di legge.

I documenti uniti come allegati, costituiscono ad ogni effetto parte del contratto come fossero trascritti nel contratto stesso.

Articolo 2 **Definizioni**

Oltre ai termini altrove definiti nel presente contratto, le seguenti parole e termini avranno il significato qui di seguito indicato:

"parte concedente": **"AMUB MAGIONE S.p.A."**;

"parte affittuaria":

"Contratto": il presente contratto sottoscritto dalle Parti;

"Data di affitto": la data dalla quale decorrerà l'affitto del ramo di azienda oggetto del presente contratto;

"Data di restituzione": la data nella quale il ramo di azienda in oggetto sarà riconsegnato dalla parte Affittuaria alla parte concedente;

"Data di scadenza": la data di scadenza del contratto determinata da eventuali proroghe disposte dalle parti o imposte dalla legge;

"Ramo di azienda": il ramo di azienda atto ad esercitare l'attività di somministrazione di bevande ed alimenti, con annessi servizi/unità immobiliari, da esercitarsi con le modalità e condizioni di cui alle autorizzazioni rilasciate dalle autorità competenti come di seguito descritti.

Articolo 3 **Oggetto**

La parte concedente, Società per azioni **"AMUB MAGIONE S.p.A."**, come rappresentata, concede in affitto, con decorrenza dalla data di affitto di cui *infra*, alla parte affittuaria, "....." che, come rappresentata, accetta, il ramo di azienda corrente in Magione (Perugia), località Bacanella, alla Via Santa Giuliana n. 82, c/o l'autodromo dell'Umbria, avente ad oggetto l'affitto del ramo d'azienda relativo alla gestione del bar interno all'impianto sportivo denominato autodromo, munito di autorizzazione alla somministrazione di bevande ed alimenti n° 363 del 18/10/2006 rilasciata dal Comune di Magione - Area Innovazioni Amministrative - prot. 0025681 del 18/10/2006, nonché della autorizzazione sanitaria n. 242/00 rilasciata dal Comune di Magione - Area Innovazioni Amministrative - prot. 0022388 del 13/09/2006, le cui copie si allegano al presente contratto sotto la lettera **"A"**.

Sono compresi nel ramo di azienda affittato tutti i beni strumentali di qualsiasi specie risultanti dall'inventario che controfirmato da entrambe le parti, si allega al presente contratto sotto la lettera **"B"** nonché la disponibilità della struttura immobiliare ove viene svolta la attività in oggetto, come raffigurata nella planimetria, contrassegnata in rosso, che si allega alla presente scrittura sotto la lettera **"C"**.

La parte concedente dichiara che tutti gli impianti aziendali sono stati realizzati a norma di legge con relative certificazioni (impianto elettrico, impianto di riscaldamento e caldaia, ecc.) come da certificato APE che si allega alla presente scrittura sotto la lettera **"D"**

Gli immobili ricompresi nel ramo aziendale sono censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 39 particella 66 quota parte del subalterno n. 1, categoria D/6, ed in particolare n. 1 Locale Bar di complessivi mq 61,20, n. 1 Locale Laboratorio preparazione cibo mq 11,20, n. 1 Locale Magazzino mq 11,80, n. 1 Servizio Igienico Privato mq 3,80 e n. 1 Servizio Igienico Clienti mq 3,50, si come raffigurati, nonché corte esclusiva prospiciente l'ingresso bar lato palazzina direzione gara, come raffigurati nella planimetria, contrassegnati in rosso, che si allega alla presente scrittura sotto la lettera **"C"**.

Articolo 4 Personale dipendente

La parte affittuaria si impegna, come stabilito dal Bando di gara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 del D.Lgs. n. 50/2016, ad applicare la c.d. "clausola sociale" in materia di cessazione e cambio di appalto previste dalla contrattazione collettiva vigente, e, conseguentemente, a rispettare l'obbligo di prioritario assorbimento e utilizzo del personale già impiegato dal precedente affidatario per il periodo di durata dell'appalto, subordinatamente alla compatibilità con l'organizzazione dell'Appaltatore, mediante l'applicazione dei contratti collettivi di settore di cui all'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81.

Articolo 5 Durata

Il presente contratto di affitto avrà durata di anni tre con decorrenza dal giorno e fino al.....
Alla scadenza, il presente contratto cesserà di produrre effetti, eccezion fatta per quelle disposizioni che per loro natura siano destinate a protrarre la loro efficacia oltre la data di scadenza dell'affitto del ramo di azienda. La ulteriore detenzione del ramo di azienda in oggetto oltre il termine sopra indicato deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Resta inteso che, in tal caso, l'occupante dovrà corrispondere alla parte concedente, a titolo di penale, una indennità pari ad euro 100,00 (cent/00 euro) per ogni giorno di occupazione abusiva, salvo il diritto della medesima parte concedente di agire per ottenere il maggior danno ed il sequestro del ramo di azienda.

Articolo 6 Canone di affitto

Il canone annuo dell'affitto in oggetto è stabilito, in conformità all'offerta economica presentata in sede di gara dalla parte affittuaria, tra le parti in euro oltre I.V.A., rivalutabili annualmente nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento del corrispettivo così determinato verrà corrisposto mediante ratei mensili anticipati pari a € (oltre alla rivalutazione economica secondo gli indici ISTAT, , dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati) e dovrà essere effettuato dalla parte affittuaria in favore della parte concedente entro e non oltre il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla parte concedente presso "Banca Popolare di Ancona S.p.A." Filiale di Magione, n. IBAN.....

Qualora, per qualsiasi motivo, i pagamenti non venissero effettuati puntualmente, a prescindere dalle conseguenze sulla possibilità di proseguire con il contratto e dall'eventuale intenzione della parte concedente di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'articolo 28, per il ritardato pagamento superiore a 10 (dieci) giorni verranno applicati gli interessi di mora.

Il corrispettivo sopra indicato a titolo di affitto di ramo di azienda comprende il godimento dei beni immobili nel quale viene esercitata l'attività, di proprietà della stessa parte Concedente.

L'affittuaria si impegna a consegnare, entro e non oltre 15 gg dalla sottoscrizione del presente contratto, Fideiussione Bancaria o assicurativa di importo pari a euro e recante scadenza....., che dovrà contenere l'espressa rinuncia del beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni, fatta salva in ogni caso la facoltà della parte concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggior danno.

La fideiussione bancaria (o assicurativa) dovrà avere la durata di anni 1 (uno) ed essere rinnovata ogni anno, entro venti giorni dalla scadenza, fino alla risoluzione del presente contratto. Ad ogni rinnovo, la fideiussione dovrà essere aggiornata nel suo importo, così come sarà aggiornato il canone di affitto.

Articolo 7 Elenco dei beni aziendali

L'affitto di ramo di azienda in oggetto comprende i beni mobili e immobili analiticamente descritti nell'elenco allegato sotto le lettere "D" e "E" nonché quanto altro esistesse nei locali aziendali alla data di consegna del ramo di azienda.

Articolo 8 Stato dei beni

La parte affittuaria dichiara di aver già preso visione dei beni costituenti il ramo di azienda in oggetto e che gli stessi sono in buono stato ed idonei all'esercizio dell'attività sopra descritta e, in particolare, che sono state predisposte tutte le cautele ed effettuati tutti gli adempimenti previsti dalle leggi e dai provvedimenti della pubblica amministrazione attualmente in vigore, si impegna e obbliga a porre in essere, a propria cura e spese, tutte le prescrizioni e/o le attività richieste da leggi e provvedimenti successivi alla sottoscrizione del presente contratto, anche se relativi allo stato dei locali, indipendentemente dall'attività ivi esercitata.

L'affittuaria si obbliga a restituire gli stessi beni alla data del termine del contratto, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

Articolo 9

Consegna, possesso e gestione del ramo di azienda

Il ramo di azienda viene consegnato in data odierna, data dalla quale, ai sensi di legge, la parte affittuaria si costituisce custode. La parte affittuaria si impegna a gestire il ramo di azienda con la dovuta diligenza e secondo le buone regole commerciali e nel pieno rispetto delle disposizioni di legge, assumendosi dalla data della consegna del ramo di azienda, la piena responsabilità della gestione, senza modificare l'attuale destinazione e conservando l'efficienza della organizzazione e delle dotazioni come risultanti dall'allegato "D". In particolare, la parte affittuaria si impegna a custodire ed utilizzare il complesso aziendale in conformità alle leggi vigenti ed alle disposizioni, anche regolamentari e locali che ne disciplinano il funzionamento. Qualora la parte affittuaria contravvenga a tali obblighi, la parte concedente ha diritto a chiedere la risoluzione del presente contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte e la parte affittuaria sarà tenuta al risarcimento del danno. Qualora la parte affittuaria interrompa arbitrariamente la gestione, la parte concedente avrà egualmente diritto a chiedere la risoluzione del contratto. Qualora, per cause accidentali, dovessero derivare danni a merci e attrezzature ubicate all'interno del ramo di azienda in oggetto, la parte affittuaria dichiara di rinunciare sin d'ora a qualsiasi rivalsa nei confronti della parte concedente.

Articolo 10

Utenze, contratti e altre spese

Sono a carico della parte affittuaria, dalla data di decorrenza del presente contratto e fino alla sua scadenza, tutte le spese relative all'esercizio di telefono, energia elettrica, acqua, gas, e comunque tutte le utenze necessarie, per la cui fornitura dovrà provvedere tempestivamente a subentrare alla parte concedente. La parte concedente garantisce l'intervenuto esatto pagamento di tutte le rate fino ad oggi scadute e si impegna ad espletare le formalità e a sottoscrivere quanto necessario per il subentro della parte affittuaria nei succitati contratti.

Alla cessazione del contratto la parte affittuaria dovrà concludere tali contratti e consegnare alla parte concedente, immediatamente ovvero entro tre mesi solo in ipotesi di contratti di somministrazione di beni con pagamento posticipato rispetto alla scadenza del presente contratto, le quietanze liberatorie, dalle quali risulti l'avvenuto regolare pagamento di tutte le somme relative a dette somministrazioni.

Nel caso in cui per motivi tecnici o per qualsiasi altro motivo non sia possibile volturare alcuna utenza o contratto a nome della parte affittuaria, quest'ultima si impegna a rimborsare alla parte concedente quanto di sua competenza per i consumi.

Le imposte e tasse relative al ramo di azienda in oggetto saranno dalla data di decorrenza del presente contratto a carico della parte affittuaria.

Articolo 11

Assicurazioni

La parte affittuaria si impegna a stipulare con primaria compagnia di assicurazione, entro 10 giorni dalla data di consegna dell'azienda concessa in affitto, e con effetto da tale data, assicurazione della responsabilità civile per tutti danni comunque cagionati a terzi - ivi compreso la parte concedente - dalla parte affittuaria, suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività, ivi compresi - a titolo esemplificativo e non limitativo - danni causati da incendio, esplosione, scoppio, da spargimento di acqua ed a furto.

L'assicurazione deve essere stipulata per tutta la durata del presente contratto e deve inoltre prevedere:

- a) l'adeguamento annuale della garanzia;
- b) il pagamento direttamente al terzo danneggiato dell'indennità dovuta;
- c) la rinuncia da parte dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili;
- d) la comunicazione da parte dell'assicuratore alla parte concedente di ogni modificazione, sospensione o interruzione della prestazione della garanzia da qualunque causa prodotta, compreso il mancato pagamento del premio di assicurazione;

La parte affittuaria si impegna a consegnare alla parte concedente una copia del contratto di assicurazione suindicato così come di ogni sua rinnovazione o modificazione.

Articolo 12

Inquinamento ed infortuni sul lavoro

La parte affittuaria si atterrà alle disposizioni comunali, regionali e statali in materia di inquinamento. In ogni caso parte affittuaria manleva espressamente parte concedente da ogni conseguenza dannosa che a questi potesse derivare per il mancato rispetto degli impegni sopra assunti dalla parte affittuaria.

Articolo 13

Debiti e crediti

La parte affittuaria non subentra nei crediti e nei debiti della parte concedente, e viceversa, in quanto non vi è cessione di azienda e quindi non è applicabile l'articolo 2560 del Codice Civile. Analogamente, in caso di risoluzione o scioglimento del presente contratto, comunque determinato, la parte concedente non si assumerà mai ed in nessun caso debiti o passività od oneri a carico della parte affittuaria.

Articolo 14

Manutenzione dei beni aziendali

Sono a carico della parte affittuaria le spese di manutenzione ordinaria di tutti i beni aziendali esistenti nel ramo di azienda medesimo di cui all'inventario allegato, al fine di mantenerne la piena efficienza. La parte affittuaria dovrà comunicare alla parte concedente le eventuali manutenzioni straordinarie che si rendessero necessarie ai fini del pacifico esercizio delle attività oggetto del presente contratto, nonché

eventuali manutenzioni richieste dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione o da qualsiasi altra Autorità competente per l'esercizio dell'attività successive alla data di consegna del ramo di azienda, le cui spese rimarranno a carico della parte affittuaria, essendosi di ciò tenuto conto nelle pattuizioni contrattuali e nella determinazione del canone di affitto. La parte affittuaria si impegna a non apportare modifiche agli impianti, alle attrezzature ed arredi non richieste dalle autorità competenti che compongono il ramo di azienda e non di sua proprietà, senza la preventiva autorizzazione scritta della parte concedente, pena il risarcimento dei danni arrecati e la risoluzione del contratto in corso, senza nessun altro avviso e senza l'eventuale messa in mora a norma di legge, con il risarcimento dei danni arrecati. Qualsiasi intervento di ristrutturazione che dovesse prevedere la realizzazione di opere murarie dovrà sempre essere preventivamente autorizzato dalla parte concedente, proprietaria dell'immobile, e preceduto dall'assenso di quest'ultima.

È esclusa al termine del presente contratto ogni forma di indennizzo per migliorie e addizionali apportate da parte affittuaria. Alla cessazione del contratto rimangono di proprietà della parte concedente le opere effettuate dalla parte affittuaria in adempimento alle prescrizioni di legge o della pubblica amministrazione, di ciò essendosi tenuto conto nella determinazione del corrispettivo dell'affitto.

Articolo 15

Accordo di voltura e autorizzazioni complementari

La parte concedente presta sin d'ora il proprio consenso all'intestazione pro tempore alla parte affittuaria delle autorizzazioni amministrative richiamate nel presente atto e si impegna ad intervenire tempestivamente per tutto ciò che si rendesse necessario al perfezionamento della pratica di voltura. La parte affittuaria si impegna espressamente ad ottenere, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta e permessi complementari dell'autorizzazione alla somministrazione di bevande ed alimenti, necessari in forza delle norme vigenti o emanate per l'esercizio dell'attività oggetto del presente contratto.

Qualora le pratiche non si potessero concludere per motivi dovuti alla parte affittuaria, il presente contratto si intenderà irrevocabilmente risolto.

Articolo 16

Ammortamenti

Nel periodo di durata del presente contratto, gli ammortamenti dei beni aziendali come specificatamente individuati e descritti nell'allegato inclusi nel ramo di azienda ed esistenti alla data di affitto del contratto, saranno effettuati dalla parte concedente con ogni effetto civile e fiscale essendosi di ciò tenuto conto nelle pattuizioni contrattuali e nella determinazione del canone di affitto. Detto accordo costituisce una espressa deroga all'art. 102, ottavo comma, del T.U.I.R. approvato con il D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, nonché all'art. 14 del D.P.R. 4 febbraio 1988 n. 42.

Articolo 17
Diritti della parte concedente

La parte concedente ha diritto di effettuare, anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati, sopralluoghi e controllare il ramo di azienda con accessi in loco. La parte concedente ha diritto altresì al passaggio, al transito e all'accesso anche di veicoli e motoveicoli e di qualunque altro mezzo, in tutti i beni immobili e in qualunque struttura facenti parte del ramo di azienda affittato, senza recare alcun danno, né pregiudizio, né impedimento al normale svolgimento dell'attività della parte affittuaria.

Articolo 18
Esclusione del divieto di concorrenza

La parte affittuaria con la sottoscrizione della presente scrittura autorizza fin d'ora la parte concedente ad iniziare nuove imprese per l'esercizio affine a quello oggetto del presente contratto, nonché affittare altri immobili e/o spazi di sua proprietà, da adibire allo svolgimento temporaneo di esercizio di impresa affine a quella oggetto del presente contratto.

In particolare, quanto al primo periodo del capoverso precedente, è intenzione della parte concedente allestire, in forma permanente, all'interno dell'impianto denominato "Autodromo dell'Umbria" un annesso immobiliare adibito a servizio di ristorazione, anche nella forma di self service: in tal caso la parte affittuaria, con la sottoscrizione della presente scrittura, autorizza fin d'ora la parte concedente ad iniziare detta nuova impresa per l'esercizio affine a quello oggetto del presente contratto, che potrà essere in ogni caso ceduta, quanto alla gestione, a terze persone. In ogni caso, è noto alla parte affittuaria che all'interno della proprietà della parte concedente è già oggetto di affitto a terzi il ramo aziendale avente ad oggetto la gestione delle piscine, nonché dei campi di calcetto aperti al pubblico (oggi campi da padel), muniti delle relative autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Magione, ivi comprese quelle concernenti la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, per cui l'esclusione del divieto di concorrenza è da intendersi operante anche con riferimento a detti rami di azienda.

Quanto al secondo punto del capoverso primo del presente articolo, in considerazione della tipologia dell'attività prevalente della parte concedente, quest'ultima è autorizzata dalla parte affittuaria ad affittare a terzi spazi di sua proprietà (in particolare: zona paddock, area motocross, area minimoto e palazzina denominata "Torre VIP", censita nel Catasto fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 39 particella 66), da adibire ad area hospitality e, dunque, allo svolgimento temporaneo di somministrazione di bevande e alimenti.

Articolo 19
Garanzia definitiva

La parte affittuaria si obbliga a presentare all'atto della sottoscrizione della presente scrittura, a titolo di Garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, costituita, a sua scelta, sotto forma di cauzione o fideiussione, con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, in misura pari al 10% del valore di aggiudicazione

Articolo 20 Risoluzione

La parte concedente potrà ritenere risolto il presente contratto di affitto di ramo di azienda nella ipotesi di mancato puntuale pagamento del corrispettivo relativo a 3 (tre) mensilità consecutive, senza necessità di messa in mora, fatto salvo il diritto a proseguire nel contratto, oltre al diritto di risarcimento del danno subito. La parte concedente potrà ritenere risolto il presente contratto di affitto di ramo di azienda nella ipotesi di mancata puntuale consegna dell'effetto di cui all'articolo 6 della presente scrittura.

Articolo 21 Cessazione del contratto

Alla cessazione della gestione o nel caso in cui si verificasse una condizione risolutiva dello stesso, la parte affittuaria dovrà documentare l'avvenuto pagamento di tutti gli acquisti eseguiti, dei corrispettivi dei contratti di somministrazione, dei contributi previdenziali ed assistenziale e delle ritenute a titolo di sostituto d'imposta, qualora abbia avuto in carico personale dipendente, nonché l'effettiva effettuazione dei versamenti afferenti all'imposta sul valore aggiunto. I crediti ed i debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto di affitto stesso, sono rispettivamente a vantaggio e a carico della parte affittuaria. Nulla sarà dovuto dalla parte concedente alla parte affittuaria a titolo di indennità per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento del ramo di azienda affittato, come previsto e disciplinato dall'art 23 della presente scrittura. Un mese prima della cessazione del contratto, la parte affittuaria provvederà a redigere l'inventario dei beni oggetto del presente contratto, valutandone la consistenza fisica e lo stato.

Articolo 22 Riconsegna del ramo di azienda

Alla scadenza del presente contratto, o nel caso in cui si verificasse una condizione risolutiva dello stesso, la parte affittuaria è tenuta a riconsegnare il ramo di azienda immediatamente.

In caso contrario, alla scadenza la parte concedente è fin d'ora facoltizzata ad accedervi cambiando, se lo riterrà opportuno, le chiavi di accesso senza che la parte affittuaria abbia da eccepire alcunché in proposito. Alla scadenza del contratto la parte affittuaria si obbliga, ora per allora, per quanto la riguarda e possa da essa dipendere, a svolgere prontamente tutte le formalità del caso, intervenendo secondo quanto potrà rendersi necessario ad essere richiesto dalla Autorità competenti o dalla parte concedente l'affitto al fine della reintestazione alla parte concedente stessa ovvero a persona, soggetto od enti da nominare da quest'ultima, di tutte le utenze, licenze, autorizzazioni, ecc., intestate alla parte affittuaria in funzione del presente contratto, affinché possa rientrare nella piena disponibilità del proprio ramo di azienda, senza ulteriori aggravii se non quelli previsti per legge.

Articolo 23 Avviamento

La parte affittuaria riconosce il particolare valore del ramo d'azienda affittato per ubicazione dei locali e tipologia di clientela alla quale è destinata. Al termine dell'affitto, pertanto, nessun compenso sarà dovuto dalla parte concedente alla parte affittuaria per incrementi patrimoniali, spese sostenute e migliorie apportate per il miglioramento quantitativo o anche solo qualitativo delle componenti costituenti l'azienda affittata. In particolare, la parte affittuaria al termine dell'affitto non potrà in alcun modo pretendere alcuna indennità a titolo di buona uscita o avviamento, rinunciandovi espressamente con la sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 24 **Controversie**

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o comunque allo stesso connessa sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione ai sensi del decreto legislativo n. 28 del 2010 e del decreto ministeriale n. 180/2010 e successive modifiche e integrazioni. Le sottoscritte parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento arbitrale o giudiziale.

Articolo 25 **Spese**

Tutte le spese in dipendenza del presente atto per imposte, statali e locali, tasse e oneri notarili sono a carico dell'affittuaria.

Articolo 26 **Tassazione**

Ai fini fiscali il presente contratto è assoggettato ad I.V.A. Ai sensi dell'art. 35 comma 10 – quater del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 e successiva legge di conversione, le parti dichiarano che il valore dell'immobile nel quale viene svolta la attività aziendale è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo del ramo di azienda e pertanto il presente atto sconta altresì l'imposta di registro nella misura dell'uno per cento (1%).

Articolo 27 **Clausola risolutiva espressa**

Il presente contratto si risolverà di diritto nei seguenti casi:

- fallimento della parte affittuaria ovvero ammissione ad altre procedure concorsuali;
- scioglimento della parte affittuaria.

Il mancato adempimento anche ad un solo obbligo di cui al presente contratto, comporta la risoluzione del medesimo, la restituzione del ramo di azienda, ed il pagamento per la parte inadempiente dei danni derivati.

Articolo 28 **Disposizioni generali**

Qualsiasi modifica al presente contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalle parti. La parte affittuaria non potrà cedere questo contratto, neanche in parte, né potrà

cedere alcuno dei suoi diritti o gli obblighi derivanti dallo stesso senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte. Fatte salve eventuali diverse disposizioni di questo contratto, qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dallo stesso dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà tacitamente e validamente eseguita a ricevimento della stessa, se effettuata per lettera o telegramma, o al momento di accusazione di ricevuta mediante apposita dichiarazione (anche a mezzo fax o e-mail) o al momento di trasmissione indicata nell'apposito rapporto rilasciato automaticamente all'invio, sempre che sia indirizzata come segue:

- se diretta ad "AMUB MAGIONE S.p.A.", presso la propria sede in Magione (Perugia), località Bacanella, alla Via Santa Giuliana n. 82, PEC amubmagionespa@pec.it;

- se diretta alla

ovvero presso i diversi indirizzi, compresi nel territorio italiano, che ciascuna delle Parti dovrà comunicare all'altra successivamente alla data del presente contratto, in conformità alle precedenti disposizioni, restando inteso che gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le parti eleggono altresì i propri domicili ad ogni fine relativi a questo contratto, ivi compreso quello di eventuali notifiche da effettuarsi nel corso ovvero comunque in relazione a procedimenti contenziosi giudiziari ovvero arbitrali. La eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute in questo contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

Firmato:

Le Parti dichiarano di approvare incondizionatamente e senza riserve mentali, tutte le clausole sopra riportate e, in particolare, di approvare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e segg. Codice Civile, dopo attenta lettura, le clausole contrattuali di seguito specificate: **Articolo 4** "Personale dipendente"; **Articolo 9** "Consegna, possesso e gestione del ramo di azienda"; **Articolo 10** "Utenze contratti ed altre spese"; **Articolo 11** "Assicurazioni"; **Articolo 12** "Inquinamento ed infortuni sul lavoro"; **Articolo 13** "Debiti e crediti"; **Articolo 14** "Manutenzione dei beni aziendali"; **Articolo 15** "Accordo di volturazione e autorizzazioni complementari"; **Articolo 16** "Ammortamenti"; **Articolo 18** "Esclusione del divieto di concorrenza"; **Articolo 20** "Risoluzione"; **Articolo 21** "Cessazione del contratto"; **Articolo 22** "Riconsegna del ramo d'azienda"; **Articolo 23** "Avviamento"; **Articolo 24** "Controversie"; **Articolo 25** "Spese"; **Articolo 27** "Clausola risolutiva espressa".

Firmato:

AUTENTICA DI FIRMA