

SCHEMA CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA PER LA VENDITA DI CARBURANTI PRESSO GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

PARTI DEL CONTRATTO

Locatore: chi concede in affitto la propria azienda, o una porzione di essa (affitto di ramo d'azienda) comprendente uno o più impianti di distribuzione di carburanti, quale complesso di attrezzature, finalizzato alla vendita di carburanti;

Affittuario o conduttore: chi si impegna a gestire l'azienda per la vendita al pubblico di carburanti, senza diritto di esclusiva, verso il pagamento di un canone.

OGGETTO DEL CONTRATTO

Il contratto di affitto d'azienda, previsto dall'articolo 2562 del codice civile, è un contratto con il quale un locatore, proprietario di un'azienda, trasferisce all'affittuario il godimento della stessa, ovvero di una loro porzione autonoma e funzionalmente sufficiente per tale parziale attività, e dei frutti che essa produce dietro il pagamento di un canone.

Il trasferimento della titolarità dell'azienda prevede che vengano trasferite anche tutte le autorizzazioni inerenti l'azienda stessa, precisamente le autorizzazioni/concessioni petrolifere del punto vendita così come ogni autorizzazione collegata (quali, ad esempio, Certificato Prevenzione Incendi, eventuali licenze di somministrazione di alimenti e bevande, licenze di esercizio UTF).

L'affitto avviene per un periodo determinato di tempo e dietro la garanzia di non modificare la destinazione economica dell'azienda e di conservarne l'efficacia dell'organizzazione, degli impianti e le normali dotazioni di scorte, utilizzando l'organizzazione esistente, gestendo i beni aziendali, con l'obbligo di esercitare la medesima attività (l'esercizio del Punto Vendita carburanti). L'eventuale non osservanza, da parte dell'affittuario, di tali norme comporta, ai sensi dell'articolo 2561, comma 3, e articolo 1015, comma 1 del codice civile, la risoluzione del contratto.

AMBITO DI APPLICAZIONE

La tipologia contrattuale, definita negli aspetti normativi generali, è applicabile solo previa definizione degli aspetti normativi di dettaglio del contratto medesimo attraverso gli accordi aziendali da stipularsi, ai sensi dell'art. 19 della Legge 5 marzo 2001 n. 57, tra ciascun soggetto titolare di autorizzazione e concessione e le associazioni di categoria dei gestori maggiormente rappresentative a livello nazionale.

DIVIETO DI CONCORRENZA

Il locatore si impegna ad astenersi anche per interposta persona, ovvero tramite un organismo societario del quale lo stesso sia socio, amministratore delegato, componente del consiglio di amministrazione, per tutta la durata del contratto, dall'iniziare o contribuire ad un'attività che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dall'azienda affittata.

OBBLIGHI DEL LOCATORE

- Proprietà, libertà e disponibilità dei beni oggetto del contratto e loro immunità da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti, salvo che venga pattuito diversamente.
- Correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria delle scritture contabili.
- divieto di compiere sui beni aziendali innovazioni o altri atti o opere tali da diminuire il patrimonio aziendale o il godimento dello stesso.

POTERI DI CONTROLLO DEL LOCATORE

Il locatore ha diritto di controllo sull'effettivo mantenimento dello stato delle cose anche a mezzo di tecnici di fiducia. L'eventuale inadempimento ai propri obblighi da parte dell'affittuario produce la risoluzione del contratto.

OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario fornisce la garanzia di non modificare la destinazione dell'azienda e di conservarne l'efficacia dell'organizzazione, degli impianti e le normali dotazioni di scorte.

Successione nel contratto di locazione dell'immobile laddove esistente.

Altre modalità particolari di svolgimento dell'attività.

Altri obblighi leciti e legittimi che l'affittuario intende assumere.

Pagamento del canone al locatore.

Rispetto di tutte le normative di settore, fiscali, ambientali e di sicurezza relative all'esercizio dell'impianto (ovvero il deposito del prodotto e vendita dello stesso).

DIVIETO DI SUBAFFITTO

Applicabile l'articolo 1624 del codice civile che prevede che l'affittuario non possa subaffittare l'azienda senza il consenso del locatore.

SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

L'affittuario subentra in tutti i contratti stipulati dal locatore per l'esercizio dell'azienda.

CONTRATTI DI LAVORO SUBORDINATO

Le parti concordano che l'affittuario subentrerà nei contratti di lavoro subordinati secondo l'art. 2112 che ne disciplina il mantenimento in caso di trasferimento.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Ordinarie ed accessorie: affittuario.

Straordinarie come definite dal codice civile: locatore.

RESPONSABILITÀ

Le parti dovranno prevedere la stipula di idonea assicurazione/fideiussione a prima richiesta.

DURATA

La durata del contratto, che potrà prevedere nel caso di primo contratto un periodo di prova di [...], è prevista per un minimo di *[tre anni]*, con possibilità di rinnovo espresso per eguale periodo.

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

- comprovata alterazione, manipolazione o comunque inidonea gestione dell'azienda da parte dall'affittuario;
- obbligo di esercitare la medesima attività da parte dell'affittuario;
- manomissione fraudolenta dei sigilli di ogni strumento di misurazione rilevata da organi di polizia giudiziaria;
- mancato versamento del canone nei tempi convenuti da parte dell'affittuario;
- grave o ripetuta violazione contestata dal locatore di disposizioni di legge, decreti e normative di attuazione;
- cessione del contratto o modifica della titolarità della gestione non preventivamente concordata;
- chiusura dell'impianto ingiustificata e non autorizzata;
- decadenza delle garanzie fideiussorie;
- perdita del titolo autorizzativo/concessorio;
- violazione delle norme in materia di tutela della sicurezza e dell'ambiente;
- violazione del divieto di attività in concorrenza.

RECESSO

Nell'affitto di ramo d'azienda il recesso è ammesso secondo le modalità ed i tempi previsti nel contratto.

Se nulla è previsto nel contratto, non si può applicare la normativa sul recesso per gravi motivi (in genere previsto per la locazione di immobili), con la conseguenza che si ritiene non esercitabile il recesso anticipato.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Il locatore può concedere all'affittuario il diritto di prelazione in caso di vendita dell'azienda con o senza il relativo terreno su cui insiste l'impianto.

Qualora il locatore, sia nel corso dell'esecuzione del contratto sia alla scadenza del medesimo, decidesse di alienare l'azienda oggetto della locazione, con o senza il relativo terreno, dovrà inoltrare all'affittuario, a mezzo di raccomandata A/R, copia dell'offerta ricevuta, comprensiva del nominativo dell'acquirente e del prezzo. L'affittuario, nel termine di 60 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, potrà esercitare il suo diritto, tramite raccomandata A/R, accettando o rifiutando. La mancata risposta nel termine fissato equivarrà a rifiuto.

Qualora l'affittuario declinasse l'offerta ed il locatore non concludesse il contratto, il diritto di prelazione resterà efficace fino alla scadenza del contratto in essere e sue eventuali proroghe.

I canoni pagati possono essere fatti valere per l'esercizio della facoltà del riscatto previsto dal comma 13 dell'art. 28 del d.l. 6 luglio 2011 n. 98 conv in l. 15 luglio 2011 n. 111, così come modificato dall'art. 17, comma 2, del d.l. 24 gennaio 2012 n.1, conv. in l. 24 marzo 2012 n. 27.

IMPOSTA DI REGISTRO E SPESA

Si decide come si divideranno le seguenti spese, di solito a carico dell'affittuario.