

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA
RELATIVO ALL'ATTIVITÀ DI AUTOSCUOLA A MARCHIO ACI-READY2GO
PRESSO LA SEDE DELL'AUTOMOBILE CLUB VERONA

L'Anno 2021, il giorno ... del mese di ..., con la presente scrittura privata, tra i Signori

- PORTACCI Amedeo, nato a Taranto il 28 agosto 1949 codice fiscale PRT MDA 49M28 L049 R, in qualità di legale rappresentante della ACI Gest S.r.l. con Sede Legale in Verona Via Valverde, 34, C.F./P.I. 04061630234 ed iscrizione nel Registro Imprese di Verona n. VR388748, di seguito denominato anche "*CONCEDENTE*"
- ..., in qualità di ... denominato anche "*AFFITTUARIO*"

PREMESSO CHE:

- la CONCEDENTE è titolare di un ramo d'azienda composta dai beni elencati nell'inventario allegato al presente contratto (**doc. a**) per l'esercizio dell'attività di Autoscuola da svolgere a marchio ACI-Ready2 Go presso il locale sito all'interno della sede di Automobile Club Verona in Verona, Via della Valverde n. 34, individuato nella planimetria allegata al presente atto (**doc. b**);
- la CONCEDENTE in data 28 giugno 2021 ha pubblicato un avviso aperto al mercato per l'individuazione di un soggetto al quale affittare il ramo d'azienda;
- all'esito della procedura è risultata aggiudicatario il soggetto affittuario;
- l'esito delle verifiche di legge ha sortito esito positivo;
- l'affittuario una volta sottoscritto il presente contratto, provvederà a richiedere alla Provincia di Verona l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività di autoscuola, pertanto il presente contratto è sospensivamente condizionato al rilascio della stessa da parte della Provincia;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto e patrimonio aziendale

ACI Gest S.r.l., come rappresentata, concede a ..., l'azienda in premessa citata, sita in

Verona, Via Valverde n. 34, esercente attività di autoscuola (codice ATECO 2007 855300), svolta tramite Autorizzazione Provinciale n. 4150 rilasciata il 21.9.2012.

Le parti dichiarano e riconoscono che nell'azienda che si dà in affitto si intendono compresi tutti gli elementi, materiali ed immateriali, che concorrono a formare il patrimonio aziendale, i quali sono indicati nell'inventario allegato (doc. a). Alla cessazione del contratto le Parti provvederanno a redigere un inventario finale onde valutare, in detto momento, il valore dell'azienda e raffrontarlo con il valore relativo alla medesima azienda alla data della presente stipula. Detto inventario dovrà essere redatto sulla base dei valori correnti alla data di cessazione e dovranno ricomprendere tutti i beni aziendali, con riferimento ai quali vanno riportati anche i mutamenti, le sostituzioni ed i miglioramenti. L'eventuale differenza tra il valore iniziale e quello finale verrà monetizzata.

In caso di mutamenti dei componenti aziendali nulla sarà dovuto da entrambe le Parti, alla scadenza dell'affitto, sempreché i beni oggetto delle sostituzioni siano di uguale qualità e quantità.

Tra i componenti aziendali oggetto d'affitto deve intendersi espressamente ricompreso l'uso del marchio ACI-Ready2Go. La parte promittente affittuaria dovrà, quindi, dotarsi di ogni altra attrezzatura necessaria per il funzionamento dell'attività oggetto del presente contratto non inclusa nell'elenco citato. L'uso del marchio ACI-Ready2Go viene concesso – in via non esclusiva – in forza e per quanto previsto dagli artt. 4 e 38 dello Statuto dell'Automobile Club d'Italia e di quanto disposto dal "Regolamento d'uso del Marchio ACI", oltre che in forza di quanto disposto dalla convenzione "trilaterale" Automobile Club Verona-Automobile Club d'Italia - "affittuaria" facente parte del "patrimonio aziendale" oggetto della presente scrittura. L'uso di tali marchi è consentito solo ed esclusivamente per le attività oggetto del presente contratto. Parte affittuaria dichiara di ben conoscere ed accettare le disposizioni che regolano e tutelano l'utilizzo del marchio contenute nel "Regolamento d'uso del marchio ACI", confermando espressamente che la denominazione "ACI", il marchio ed i relativi diritti, sono e resteranno oggetto di proprietà esclusiva di

Automobile Club Verona e di ACI. La concessione dell'uso dei marchi in oggetto non comporta alcuna assunzione di responsabilità da parte della locatrice nei confronti di terzi per le attività oggetto del presente contratto, attività che l'affittuaria sarà tenuta ad espletare in nome e per conto proprio, con propria organizzazione e sotto la propria esclusiva responsabilità. L'affittuaria sarà obbligata a far comparire su qualsiasi supporto (propria fatturazione diretta, corrispondenza, documenti, depliant, veicoli pubblicitari in genere, etc. ...) necessario per lo svolgimento dell'attività, la propria denominazione sociale, seguita dal marchio oggetto di concessione, con caratteri di pari grandezza e, comunque, secondo quanto specificato nel Regolamento d'uso del Marchio ACI. Onde evitare pericoli di confusione per il pubblico, l'affittuaria è obbligata a non utilizzare il marchio come proprio nome commerciale, ovvero nel proprio nome commerciale, ed a non utilizzare e/o registrare nomi simili o confondibili con lo stesso. Nei rapporti con i terzi, l'affittuaria sarà obbligata ad indicare la sua qualità di impresa commerciale indipendente dall'ACI e dall'Automobile Club Verona. Le parti si impegnano reciprocamente a cooperare per contrastare le contraffazioni ed in genere le attività di concorrenza sleale che venissero perpetrate da terzi. L'affittuaria si obbliga ad usare il marchio Automobile Club Verona, ACI ed ogni connesso segno distintivo, nonché ogni materiale riportante e riferentesi a tali marchi, in modo da non arrecare pregiudizio all'immagine ed al nome di ACI ed Automobile Club Verona. È vietata qualsiasi forma di cessione e sub concessione, a qualsiasi titolo, dell'uso del marchio in oggetto, o di parte di esso, a terzi. Alla scadenza del presente contratto e/o in caso di recesso e/o anticipata risoluzione dello stesso per qualsiasi motivo, l'affittuaria è obbligata a cessare immediatamente di far uso del marchio e di ogni altro segno distintivo di Automobile Club Verona e ACI, nonché di identificarsi quale impresa commerciale "affiliata" ACI, sospendendo immediatamente qualsiasi uso del logo ACI e Automobile Club Verona, dell'insegna, del know-how, delle informazioni riservate e di quant'altro concessole e trasferitole in forza del presente contratto.

L'affittuaria riconosce il particolare valore del ramo d'azienda locato per ubicazione dei

locali e tipologia di clientela alla quale è destinata; al termine dell'affitto, pertanto, nessun compenso a nessun titolo sarà dovuto all'affittuaria per incrementi patrimoniali, spese sostenute e migliorie apportate per il mutamento quantitativo o solo anche qualitativo delle componenti costituenti l'azienda affittata. In particolare l'affittuaria al termine della locazione non potrà pretendere alcuna indennità a titolo di buona uscita o avviamento, seppur viene dato atto dalle parti che, alla data attuale, non esiste un avviamento aziendale economicamente quantificabile, in quanto l'azienda attualmente è inattiva per cessata attività.

Art. 2 - Manutenzione del patrimonio aziendale

La manutenzione ordinaria e straordinaria patrimonio aziendale rimane a totale carico dell'affittuario per tutta la durata dell'affitto. L'affittuario esonera la CONCEDENTE da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della CONCEDENTE. L'affittuario, al fine di tutelare l'azienda nel suo complesso e l'immobile ove si svolge l'attività, persone e/o cose presenti nello stabile, per danni cagionati per dolo e/o colpa grave, incuria, propria o di terzi, provvederà a contrarre polizza a favore del CONCEDENTE, con adeguata compagnia assicurativa.

Art. 3 - Durata

L'affitto dell'azienda avrà la durata di tre anni, con opzione di prosecuzione biennale previa comunicazione del soggetto affidante, da trasmettere tramite PEC almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale. Il termine non è perentorio.

Per espressa pattuizione tra le parti, sarà preclusa la possibilità di tacito rinnovo del presente contratto. Pertanto, eventuali prosecuzioni dello stesso dovranno essere previste tramite ulteriore accordo contrattuale.

Art. 4 - Canone

Le parti convengono che il canone di affitto per l'intera durata del contratto sarà pari ad € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00), al netto del rialzo del ... % contenuto nell'offerta

economica sul valore a base d'asta.

Il canone sarà corrisposto secondo tramite bonifico bancario, con periodicità ...

Il pagamento dei canoni di affitto o di quant'altro dovuto per oneri e spese accessorie non potrà esser sospeso o ritardato da alcuna pretesa e/o eccezione dell'affittuaria, qualunque ne sia il titolo. Il ritardo nel pagamento del canone o degli oneri/spese accessorie, totale o parziale, determina l'applicazione degli interessi di mora da calcolarsi ex D.Lgs. 231/2002, ferma restando la facoltà della LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto qualora tale ritardo dovesse proseguire oltre il termine di 1 mese.

Art. 5 - Gestione dell'Azienda

Il CONCEDENTE garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata; in particolare, l'affitto dell'azienda non comporta cessione alcuna o trasferimento all'affittuario dei debiti, dei crediti e di qualsiasi altro rapporto giuridico, relativo alla gestione dell'azienda stessa posto in essere dal CONCEDENTE anteriormente alla data di efficacia della scrittura privata. Tutte le spese, oneri, tasse presenti e future relative alla gestione precedente faranno capo CONCEDENTE. Tutte le spese, oneri, tasse, presenti e future relative alla gestione precedente faranno capo CONCEDENTE.

Di contro tutte le spese, oneri, tasse e imposte, presenti e future inerenti e/o conseguenti alla gestione dell'affittuario faranno capo a quest'ultimo. Tutti i crediti e debiti per rapporti, compresi eventuali rapporti di lavoro dipendente subordinato e/o parasubordinato, sorti anteriormente alla data di produzione di effetti giuridici della presente scrittura privata autenticata saranno rispettivamente a favore e a carico del CONCEDENTE; così pure tutti i crediti e i debiti per rapporti, compresi eventuali rapporti di lavoro dipendente subordinato e/o parasubordinato, sorti successivamente alla data di produzione di effetti giuridici della futura scrittura privata autenticata sono rispettivamente a favore e carico dell'affittuario.

A tal fine, il CONCEDENTE:

- garantisce fin d'ora che i rapporti di lavoro subordinati e parasubordinati, eventualmente instaurati per l'esercizio dell'attività oggetto della presente scrittura, sono

stati risolti precedentemente presente alla stipula e si obbliga a tenere indenne e manlevata l'affittuario da qualsiasi onere e spesa, ivi comprese le spese legali, comunque, derivanti o dipendenti dalle rivendicazioni che, a qualunque titolo potessero essere azionate da parte di tali addetti o di terze parti anche successivamente alla risoluzione del predetto rapporto;

- dichiara espressamente di assumere a proprio ed esclusivo carico ogni e qualsiasi obbligo di pagare le somme di denaro, che dovessero sopravvenire in relazione ad eventi accertati o da accertare, riguardanti l'azienda affittata e fino dalla data di produzione di effetti giuridici della presente scrittura privata autenticata, relative a tributi o contributi erariali, imposte o tasse dirette e indirette, oneri verso istituti previdenziali e assicurativi, contravvenzioni, multe, ammende interessi e sanzioni di qualsiasi natura, impegnandosi a rifondere le somme che l'affittuario sia eventualmente tenuta a pagare all'Amministrazione Finanziaria o ad altri Enti ed Istituti, per fatti o comportamenti a qualsiasi titolo imputabili al CONCEDENTE relativi al periodo antecedente all'affitto dell'azienda medesimo.

Art. 6 - Modifiche, migliorie e trasformazioni

È fatto divieto all'affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni facenti parte dell'azienda affittata, senza consenso scritto della parte affittante, la quale, in difetto potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Art. 7 - Potere di controllo

La parte affittante ha diritto, ai sensi dell'art.1619 Codice Civile, di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata, e, all'uopo di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati.

Art. 8 - Conservazione e restituzione

L'affittuario si impegna ad usare i beni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia e si impegna a restituirli alla scadenza dell'affitto nello stesso stato di efficienza, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Art. 9 - Subaffitto, comodato, cessione

L'affittuario non potrà cedere in subaffitto e/o in comodato o uso, anche parzialmente, l'azienda senza il consenso del CONCEDENTE (art. 1624 c.c.). È pure vietata la cessione, anche a titolo gratuito, del contratto o la cessione, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, dell'attività di gestione oggetto del presente contratto, atteso *l'intuitu personae* che ha caratterizzato la scelta del contraente da parte del CONCEDENTE.

Art. 10 - Divieto di concorrenza

Il CONCEDENTE, per tutta la durata dell'affitto, si impegna a non iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, per l'ubicazione o per altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

Considerato che Automobile Club Verona – sotto il cui marchio viene svolta l'attività di autoscuola oggetto della presente scrittura – svolge attività istituzionale di “educazione e sicurezza stradale”, è fatto espresso divieto all'affittuaria di intraprendere iniziative contrastanti con l'attività anzidetta in assenza di previo accordo e consenso di Automobile Club Verona.

Art. 11 - Garanzia

A garanzia del pagamento dei canoni mensili, del risarcimento di eventuali danni alle componenti aziendali e della corretta esecuzione del contratto, l'affittuaria è obbligata a costituire un deposito di garanzia della somma di € ... mediante Fideiussione bancaria; tale garanzia viene contestualmente consegnata alla sottoscrizione del presente atto che viene trattenuto dalla locatrice quale “deposito di garanzia” convenuto al presente punto.

Art. 12 - Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto si risolve di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.:

- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata mensile di canone d'affitto;
- nel caso di mancata concessione e/o revoca all'affittuaria delle autorizzazioni allo svolgimento dell'attività di autoscuola;
- in caso di violazione delle norme di uso del marchio ACI-Ready2Go di cui al

- presente accordo;
- in caso di violazione del divieto di subaffitto e/o cessione anche parziale del presente contratto;
 - in caso di utilizzazione dei locali affidati per un uso diverso da quello oggetto del presente contratto;
 - in caso di mancata reintegra della garanzia;
 - in caso di compimento di atti di concorrenza sleale da parte dell'affittuario.

Art. 13 - Spese

Tutte le spese connesse alla stipula della scrittura definitiva, così come ogni spesa per bolli, eventuali proroghe e qualsiasi altra inerente e/o conseguente alla scrittura definitiva stessa, sono a carico dell'affittuaria.

Art. 14 - Regime IVA e imposta di registro

La LOCATRICE dichiara di optare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 10-quater del D.L. 223/2006, per il regime IVA. I canoni, pertanto, sono assoggettati ad imposta sul valore aggiunto.

Pur essendo i canoni d'affitto assoggettati ad IVA, ai sensi del comma 10-quater dell'art. 35 del D.L. 223/2006 si applicano le disposizioni in materia di imposte indirette previste per le locazioni di fabbricati.

L'imposta di registro, dovuta ai sensi di legge, è a carico per metà di ciascuna delle parti.

Art. 15 - Controversie

Per eventuali controversie che dovessero sorgere tra le Parti il Foro competente in via esclusiva è quello di Verona.

Letto, approvato e sottoscritto.

Verona,

...

ACI Gest S.r.l.

La parte affittuaria, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., accetta espressamente le seguenti clausole:

- Art. 1 - Oggetto e patrimonio aziendale
- Art. 2 - Manutenzione del patrimonio aziendale
- Art. 3 - Durata
- Art. 4 - Canone
- Art. 5 - Gestione dell'Azienda
- Art. 10 - Divieto di concorrenza
- Art. 11 - Garanzia
- Art. 12 - Clausola risolutiva espressa
- Art. 13 - Spese
- Art. 15 - Controversie

ACI Gest S.r.l.

...

Si allegano:

- a) inventario;
- b) planimetria.