**CONTRATTO DI AFFITTO DI POLTRONA**

Con la presente scrittura privata, le Parti contraenti:

* “**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”,** nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/19\_\_, residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, c.f. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** in qualità di titolare dell’impresa **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, con sede in \_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di \_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_, partita iva \_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** di seguito denominato “locatore”;
* “\_\_\_\_\_\_\_\_\_”, nata a \_\_\_\_\_\_\_\_\_il \_\_\_\_\_\_\_\_\_e domiciliata presso \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_), c.f. \_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** p.iva \_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** “affittuario”, in qualità di \_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**Premesso che:**

* il locatore esercita l’attività di tatuatore e che l’impresa è regolarmente costituita ed operante in conformità ai requisiti previsti dalle norme legislative e regolamentari vigenti;
* il locatore intende affittare parte dei locali nei quali viene esercitata la propria attività imprenditoriale, con le relative attrezzature e gli arredi, ivi compresi beni strumentali e scorte, come descritti ed individuati nell’inventario riportato nell’allegato che fa parte integrante del presente contratto;
* l’affittuario intende utilizzare i beni concessi in affitto, di cui all’allegato, organizzandoli per l’esercizio della propria attività imprenditoriale da costituire ed esercitare in forma di impresa individuale, ai sensi delle disposizioni vigenti;
* il locatore non ha in corso, quale attore o convenuto, controversie giudiziarie e arbitrati di alcun genere e non ha modo o ragione di poterne temere o presumerne l’insorgere, che possano incidere/pregiudicare la normale utilizzazione dei beni concessi in affitto;
* il locatore esercita l’attività in qualità di conduttore dell’immobile sito in \_\_\_\_\_, in forza di contratto stipulato con\_\_\_\_\_\_, locatore dell’immobile, in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ e con scadenza il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, rinnovato di ulteriori 6 anni e al fine di stipulare il presente contratto di affitto ha conseguito esplicito e formale consenso da parte del medesimo titolare;l’affittuario dichiara di avere visionato il medesimo contratto di locazione obbligandosi al rispetto delle clausole ivi contenute;
* i singoli beni indicati nell’allegato (macchinari, attrezzature, arredi) sono di proprietà di \_\_\_\_\_ e individuati nell’allegato, il cui utilizzo può essere effettuato dall’affittuario previo assenso dei proprietari;
* i medesimi beni indicati nell’allegato sono liberi da oneri e impegni contrattuali e non costituiscono oggetto di prelazione e il concedente ne ha libera e piena proprietà e disponibilità;

**convengono e stipulano quanto segue:**

**1) Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**2) Oggetto del contratto.**

Il presente contratto, ai sensi dell’art. 1615 c.c., ha per oggetto la gestione e il godimento dei beni mobili ed immobili individuati nell’allegato che costituiscono gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale dell’affittuario, al quale spettano i frutti e le eventuali utilità derivanti dalla loro utilizzazione economica.

**3) Obblighi del locatore.**

Il locatore è tenuto a consegnare i beni concessi in affitto, con i loro accessori e le rispettive pertinenze, in condizioni tali da risultare idonei all'utilizzo economico a cui sono destinati, in base alla loro struttura e conformazione ed alle caratteristiche costruttive e tecnico-dinamiche delle apparecchiature ed attrezzature affittate, garantendo all’affittuario che i beni affittati sono esenti da vizi che ne impediscano o ne diminuiscano l’uso ed il godimento stabilito. Egli garantisce la conformità degli impianti installati nella parte di immobile concessa in affitto e la conformità delle apparecchiature e delle attrezzature di lavoro concesse in affitto alla disciplina vigente in materia di regola d’arte e di sicurezza.

Il locatore garantisce il pacifico godimento dei beni medesimi e si impegna, in particolare, a sollevare l’affittuario da responsabilità, oneri, anche fiscali, e da altri gravami in corso di accertamento relativi ai beni affittati.

Il locatore è tenuto a consentire all’affittuario di ricoverare all’interno dei locali concessi in affitto le attrezzature e gli eventuali dispositivi di protezione individuale necessari per lo svolgimento dell’attività.

**4) Obblighi dell'affittuario. Stato dei beni**

L'affittuario è tenuto ad utilizzare i beni concessi in affitto nel pieno rispetto della loro specifica destinazione economica e delle caratteristiche costruttive e tecnico-dinamiche delle apparecchiature ed attrezzature affittate, nonché dei relativi meccanismi di regolazione, delle modalità di esercizio e di applicazione e delle cautele d’uso. Egli è tenuto a destinare al servizio dei beni affittati i mezzi necessari per la loro gestione in modo tale da osservare le regole della buona tecnica e da escludere qualsiasi misura atta a mutare stabilmente la destinazione economica dei beni medesimi.

L'affittuario può prendere le iniziative atte a produrre un incremento di redditività dei beni affittati, purché esse non importino obblighi per il locatore o non gli arrechino pregiudizio.

L’affittuario dichiara di ricevere in consegna i beni affittati, come sopra individuati, in buono stato e adatti all’uso convenuto, e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto nel medesimo stato in cui sono stati ricevuti in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, rendendosi responsabile per i deterioramenti dovuti ad uso improprio. Egli risponde dell’eventuale danneggiamento dei beni concessi in affitto, anche qualora imputabile ai propri clienti ovvero ai terzi il cui accesso ai locali sia stato da lui assentito. Egli non risponde del perimento o del deterioramento dei beni dovuti a vetustà.

L’affittuario si impegna altresì ad effettuare tutte le denunce e a sottoporre il proprio complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l’impiego dello stesso.

L’affittuario deve porre particolare cura, prudenza e diligenza nell’uso e nell’organizzazione delle dipendenze ed adiacenze, obbligandosi alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni attinenti all’esercizio della propria azienda ed a risponderne in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso del locatore da eventuali responsabilità.

**5) Durata. Disdetta e recesso**

Il presente contratto ha durata di anni \_\_\_\_, con decorrenza dal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, fino al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un periodo di validità di un anno, qualora una delle parti non comunichi all’altra apposita disdetta, da far pervenire a mezzo PEC almeno \_\_ mesi prima della scadenza pattuita.

L’affittuario può recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento previa comunicazione da inviare al locatore a mezzo PEC almeno \_\_\_ mesi prima della riconsegna dei locali e dei beni.

L’ulteriore detenzione dell’azienda oltre i termini indicati deve considerarsi occupazione abusiva di fatto; resta inteso che, in tal caso, l’occupante dovrà corrispondere al locatore una indennità per ogni giorno di occupazione a titolo di penale, pari ad euro \_\_\_\_, salvo il diritto del locatore di agire per ottenere il maggior danno.

**6) Corrispettivo**

Il corrispettivo annuale per l’affitto è pattuito e determinato nell’importo di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, da versare in rate mensili anticipate, entro il giorno \_\_\_\_ del mese di riferimento. All’inizio di ogni anno contrattuale, detto corrispettivo verrà aumentato nella misura del 100% dell’indice ISTAT annuale. Sul corrispettivo graverà l’IVA nelle misure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

**7) Ritardo nel pagamento**

Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi nella misura convenzionale dell’1%, da corrispondere automaticamente senza diffida né costituzione in mora.

**8) Cauzione**

A garanzia dei beni affittati e del puntuale adempimento degli obblighi posti a carico dell’affittuario, viene stabilito un deposito cauzionale infruttifero di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_pari a una rata mensile del canone di affitto.

**9) Consegna e possesso dei beni**

L’affittuario si costituisce, ai sensi di legge, custode dei beni concessi in affitto ed a lui consegnati, nel rispetto delle disposizioni vigenti, con particolare riguardo ai requisiti urbanistici ed igienico-sanitari, nonché alle norme in materia di tutela dell’ambiente e di sicurezza dei luoghi di lavoro. L’affittuario si obbliga a stipulare apposite polizze di assicurazione a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, senza franchigia; con obbligo di darne prova al locatore su richiesta dello stesso.

**10) Inventario**

La differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine del presente contratto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al medesimo termine. Sono previste le seguenti modalità di pagamento: **contanti fino a 1.999 euro.**

Può essere previsto che il locatore sia tenuto a rilevare i cespiti acquisiti dall’affittuario durante lo svolgimento dell’attività, previo indennizzo.

**11) Manutenzione e riparazioni. Opere**

Sono a carico dell’affittuario le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili concessi in affitto, mentre le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore, salvo deroghe espressamente concordate dalle parti. Le spese straordinarie di riparazione relative a detti beni sono a carico del locatore. L’obbligazione di eseguire le riparazioni non incombe a carico del locatore per i vizi dei quali l’affittuario abbia dichiarato di essere a conoscenza avendo accettato la consegna dei beni nelle condizioni in cui i medesimi si trovavano al momento della stipula. Il locatore che ha autorizzato l’affittuario ad eseguire riparazioni straordinarie è legittimato ad ingerirsi ed a sorvegliare l’attività autorizzata allo scopo di evitare eventuali danni a persone o cose, dovendo altrimenti risponderne in solido con l’affittuario.

L’affittuario può eseguire direttamente riparazioni urgenti spettanti al locatore, salvo rimborso, purché ne dia immediato avviso al medesimo.

L’affittuario è tenuto, al termine del contratto, ad eliminare a proprio carico le conseguenze del deterioramento dei beni affittati determinatosi a seguito di uso improprio ovvero nel caso in cui non abbia adottato le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Se l'esecuzione delle riparazioni che sono a carico del locatore determina per l'affittuario una perdita superiore al quinto del reddito annuale l'affittuario può domandare una riduzione del fitto in ragione della diminuzione del reddito oppure, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto. L’affittuario si impegna a eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l’esercizio della propria attività, successive alla data del presente contratto. Le spese sostenute a tale titolo sono rimborsate dal locatore secondo una quota percentuale da stabilire equitativamente, tenendo conto del grado di utilizzo e del vantaggio economico acquisito dall’affittuario, nonché della residua durata del contratto, compresi gli eventuali rinnovi; le relative opere realizzate, al termine del contratto, rimangono acquisite all’azienda di proprietà del locatore.

Tuttavia, se in conseguenza di una disposizione di legge o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del corrispettivo ovvero, secondo le circostanze, la risoluzione del contratto.

**12) Oneri per utenze**

Sono a carico del locatore le spese relative alle utenze di elettricità, gas, acqua e telefono, necessarie per l’esercizio della propria impresa e può richiedere che vengano rimborsate dall’affittuario, secondo criteri consensuali e forfetari.

**13) Denominazioni**

L’affittuario è tenuto ad esercitare la propria impresa utilizzando denominazioni (ditta, marchio, insegna, ragione sociale) idonee a prevenire ogni confusione con le denominazioni utilizzate dal locatore, salvo specifico accordo con il locatore medesimo.

**14) Facoltà di sopralluogo.**

Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso personale in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi contrattuali che gli incombono. Egli conserva poteri di vigilanza sullo stato di conservazione dei beni affittati e sulla sicurezza degli impianti e delle apparecchiature.

**15) Cessione del contratto e subaffitto**

L’affittuario non può subaffittare i beni concessi in affitto, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altra persona senza il consenso scritto del locatore.

**16) Correttezza ed autonomia professionale**

Le parti stipulanti si impegnano a svolgere le rispettive attività d’impresa secondo criteri di autonomia e di correttezza professionale mantenendo ferma la separazione funzionale dei relativi beni aziendali, anche al fine di prevenire condizioni di sviamento di clientela. Restano esclusi poteri di ingerimento o di coordinamento da parte del locatore nei confronti dell’attività svolta dall’affittuario.

Le parti si impegnano ad evitare scambi di prestazioni lavorative fra i rispettivi dipendenti e collaboratori.

I beni concessi in affitto non possono essere utilizzati da parte del locatore qualora l’affittuario non ne usufruisca per periodi prolungati, salvo esplicito consenso di questi e secondo criteri stabiliti dal medesimo.

**17) Interferenze fra i rischi del locatore e dell’affittuario**

Al fine di prevenire i rischi in tema di salute e sicurezza derivanti dall’esercizio delle attività d’impresa da parte del locatore e dell’affittuario e di definire le reciproche responsabilità nell’ipotesi di incidenti e/o infortuni, le parti si impegnano a predisporre e sottoscrivere un documento semplificato di analisi e di previsione/prevenzione rispondente al DUVRI – Documento Unico per la Valutazione dei Rischi da Interferenza di cui al Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, enucleando anche le misure per eliminare o ridurre al minimo tali rischi.

**18) Adempimenti in materia di rifiuti**

Il locatore e l’affittuario rispondono ciascuno singolarmente per i propri rifiuti prodotti provvedendo rispettivamente ai relativi obblighi ai sensi delle disposizioni vigenti. A tal fine le parti si impegnano a regolare le modalità di gestione dei rifiuti prodotti da ciascuna di esse, anche nei rapporti con gli enti amministrativi competenti, al fine di evitare casi di errata imputazione di rifiuti con le conseguenti responsabilità.

**19) Risoluzione per inadempimento. Scioglimento del contratto**

Le parti stipulanti possono chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle disposizioni previste dagli articoli 3, 4, 13 e 15, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 c.c. (inadempimento), tramite l’invio di PEC. Il mancato pagamento, anche se non consecutivo, di tre (o più) rate del canone, comporta la facoltà in capo al locatore di risolvere il presente contratto.

Il presente contratto si scioglie per l'interdizione o l'inabilitazione dell'affittuario, salvo che al locatore sia prestata idonea garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario.

**20) Diritto di prelazione**

Il locatore garantisce il diritto di prelazione dell’affittuario in caso di eventuale cessione della propria azienda nel corso della durata del presente contratto. A tal fine, almeno 3 mesi prima della cessione d’azienda, il locatore comunica all’affittuario, con PEC, il proprio intendimento di cedere l’azienda. Decorso un mese dalla data di ricevimento della predetta comunicazione, qualora l’affittuario non comunichi, nelle stesse forme, la propria intenzione di esercizio della prelazione, l’azienda può essere ceduta ad un terzo; l’affittuario ha titolo a proseguire l’esercizio della propria attività d’impresa fino alla scadenza contrattuale.

**21) Spese di registrazione.**

Le spese della presente scrittura, annesse a dipendenti, sono a carico dell’affittuario.

**22) Varie ed eventuali**

Possono essere previste condizioni specifiche per l’acquisto e l’utilizzo dei prodotti con eventuali criteri di ripartizione delle spese. Possono essere indicate specifiche modalità di esercizio con riferimento ad orari concorrenti o alternati od a limitazioni temporali dell’uso dei beni affittati. Possono essere indicati periodi di sospensione dell’attività (per ferie, motivi personali o altro) in senso alternato fra le parti stipulanti.

**23) Rinvio**

Per quanto non previsto dal presente contrattosi fa rinvio a quanto disposto negli articoli 1571 e ss. (locazione) e 1615 e ss. (affitto) del Codice Civile in quanto applicabili (vedi di seguito).

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI CONCESSI IN AFFITTO:**

**ATTREZZATURE E MATERIALE A DISPOSIZIONE:**

* bancone ingresso;
* divani attesa clienti;
* personal PC;
* station preparazione lavoro;
* poltrona per svolgimento lavoro-clienti;
* *clip cord;*
* pedalina a pavimento;
* contenitore rifiuti pericolosi;
* contenitore aghi usati.
* parte dei locali aziendali, come da planimetria e stato descrittivo consegnate alla parte;
* n.1 postazione di lavoro riservata all’affittuario, come da planimetria consegnata alla parte;
* documentazione relativa alla conformità di impianti e di attrezzature/apparecchiature alla normativa tecnica di sicurezza, consegnata alla parte.