

CONTRATTO DI CESSIONE TEMPORANEA DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA CON OPZIONE ALL'ACQUISTO

Con la seguente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti:

_____, in
seguito denominata società "cedente"

E

la **Società** _____, codice fiscale _____ e partita IVA _____, qui
rappresentata dal signor _____, nato a _____ e residente in _____, codice
fiscale _____, in seguito denominata società "cessionaria o opzionaria"

PREMESSO CHE

- la _____ è proprietaria di un'attività _____ situata in _____
alla via _____ n. ___ insistente in locale della superficie di mq. _____ circa la cui
titolarità è così individuata al Catasto Fabbricati di _____:

Proprietà _____ -

I beni sono così censiti: _____;

- la denominazione dell'attività commerciale è "_____", regolarmente in possesso dei
requisiti previsti e specificati dai vigenti Regolamenti Regionale con licenza preparazione e
somministrazione di alimenti e bevande in base alla autorizzazione di pubblico esercizio del
_____ numero _____ tipologia ___ tipologia A;

- i locali sono in possesso di tutti i requisiti urbanistico-edilizi, igienico-sanitari, di pubblica sicurezza e
rispettano quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative;

- gli impianti tecnici presenti nei locali risultano conformi alle prescrizioni a norma di Legge come
emerge dai certificati di conformità alla regola d'arte rilasciati da un tecnico abilitato;

- l'immobile e le strutture oggetto della presente dichiarazione possiedono i requisiti urbanistico-edilizi,
igienico-sanitari, di sicurezza per l'esercizio dell'attività;

- la *cessionaria* è perfettamente a conoscenza dell'attività, della ubicazione e della consistenza dell'azienda e del contratto di locazione in essere per le mura;

- _____ intende cedere l'attività commerciale come sopra descritta concedendo alla *cessionaria* il diritto di opzione sulla vendita come meglio stabilito nell'art. 8), da esercitarsi entro la fine del 20... a partire dalla data inizio del presente contratto e la Società intende prendere in gestione l'attività nell'intento di rilevarne la proprietà dal *cedente entro il 20.....*

Tutto ciò premesso, **SI STIPULA E CONVIENE**

Art. 1) Le premesse sono parte integrante del presente contratto.

Art. 2) Oggetto del contratto. La società prende in gestione l'attività denominata " _____ " sita in _____ alle condizioni di seguito espresse. La gestione avrà ad oggetto l'attività di cui in premessa, comprensiva delle attrezzature, utensilerie e gli arredi come meglio dettagliatamente esposto nell'Allegato "A" al presente contratto controfirmato dalle parti.

Art. 3) Rapporti in essere. La cessione in gestione comprende l'attività, il nome, i marchi e l'insegna. Comprende inoltre tutti i contratti di erogazione dei servizi e di utenza pubbliche e privati, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di acqua, luce, telefono, ecc., imposte comunali di competenza successiva alla data della cessione in gestione e quant'altro necessario alla conduzione dell'azienda. I singoli contratti saranno volturati in capo alla società affittuaria subito dopo la firma della presente scrittura.

Art. 4) Decorrenza. La gestione decorrerà dal _____ per scadere il _____. Entro detto termine dovrà essere esercitato il diritto di opzione per l'acquisto di cui al successivo art. 8).

Art. 5) Canone. Il **canone mensile** per l'affitto del ramo d'azienda viene determinato in € _____ + iva di Legge da pagarsi anticipatamente entro il giorno ___ di ogni mese.

Art. 6) Assicurazioni. La cedente si obbliga ad assicurare i beni dell'azienda contro i rischi di incendio, furto ed atti vandalici; la cessionaria si obbliga a stipulare polizza assicurativa per responsabilità civile e rischi specifici inerenti l'attività aziendale, comunicando al cedente gli estremi delle polizze sottoscritte prima di entrare nella detenzione dell'azienda.

Art. 7) Spese del contratto di affitto. Le spese notarili e di registrazione del contratto di affitto d'azienda saranno a carico della parte affittuaria.

Art. 8) Debiti e Crediti. La cedente si obbliga a tenere indenne la parte cessionaria da tutti i debiti non indicati nella situazione patrimoniale allegata e comunque di competenza antecedente alla data di

inizio del contratto di affitto, a qualsivoglia titolo maturati, anche se successivamente accertati. Così pure spetterà alla Società cedente, e ad essa soltanto, la riscossione di tutti i crediti di competenza precedente la data di inizio del contratto.

Art. 9) Manutenzioni. La cedente si obbliga ad effettuare tutte le opere di manutenzione straordinarie che si presenteranno necessarie sia relativamente agli immobili che alle attrezzature. Saranno invece a carico di parte cessionaria le spese di manutenzione ordinaria.

Art. 10) Opzione di acquisto. Le parti, di comune accordo, stabiliscono e convengono quanto segue: la promittente venditrice _____ concede alla promittente acquirente opzione per l'acquisto del ramo di azienda in tal scrittura preso in affitto ovvero l'attività così come meglio descritta in premessa. L'esercizio del diritto di opzione verrà a scadere al _____ e, salvo diversi accordi successivi, l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro tale data. Fino a quel momento i rapporti tra le parti saranno regolati dal contratto di affitto di azienda. Il prezzo di vendita è sin d'ora stabilito in **euro** _____ + iva di Legge e resta concordemente pattuito che la parte promittente venditrice si impegna a mantenerlo fermo e definitivo fino al termine del periodo di opzione.

Il pagamento del prezzo per la compravendita dovrà essere così regolato:

- il ___% delle somme versate a titolo di pagamento canoni per la gestione di cui all'art. 5) nonché la somma versata quale corrispettivo per la concessione del diritto di opzione più sotto descritto pari ad euro _____,00 complessivi saranno imputate a completamento pagamento prezzo e si tramuteranno pertanto in acconto prezzo per l'acquisto, all'esercizio positivo del diritto di opzione;
- euro _____ (euro _____/00) saranno versati alla sottoscrizione del rogito notarile di compravendita quale completamento pagamento prezzo.

L'opzione da parte della società sarà esercitata mediante avviso per iscritto, inviato o trasmesso mediante raccomandata A/R alla sede legale della società _____, da consegnarsi entro i termini di validità dell'opzione.

L'esercizio del diritto di opzione ed il contestuale pagamento del prezzo per l'acquisto dovranno avvenire entro e non oltre le ore 24 del giorno _____. Trascorso tale termine, l'opzione perderà qualsiasi valore ed efficacia e comporterà la piena e libera disponibilità del bene da parte della società promittente venditrice.

Tale opzione si intende onerosa, per cui l'opzionario pagherà al cedente la somma di € _____,00 (EURO _____/00) quale corrispettivo per la concessione del diritto. Nel caso in cui l'opzionario non

intenderà esercitare l'opzione all'acquisto, tale somma non gli sarà restituita ad alcun titolo.

In caso di inadempienza del *cedente*, egli sarà tenuto verso l'opzionario al pagamento di una penale convenzionalmente stabilita in € _____,00 (EURO _____/00), oltre ad esser obbligato alla restituzione della somma ricevuta quale corrispettivo per la concessione del diritto d'opzione.

La società promittente venditrice si obbliga, per tutto il periodo di validità dell'opzione, a non gravarlo di pesi ed oneri diversi da quelli esistenti alla data odierna.

Art. 11) Clausola compromissoria. Per qualsivoglia controversia inerente la interpretazione ed esecuzione del contratto, le parti si rimetteranno alla decisione di un Mediatore Civile e, in mancanza di accordi, al Presidente del Tribunale di Milano il quale giudicherà secondo legge.

Letto, approvato e sottoscritto
