

CONTRATTO PRELIMINARE DI AFFITTO D'AZIENDA COMMERCIALE
CON OPZIONE DI ACQUISTO.

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare tra:

- La Ditta Individuale “ _____”, avente sede legale corrente in _____
(____), alla Via _____ n. _____, Partiva Iva n. _____, Codice Fiscale e
Numero di Iscrizione al Registro Imprese della cciaa di _____ n. _____,
REA n. _____, qui rappresentata dalla propria Titolare Sig.ra _____ nata a
_____ (____), il _____ e residente in _____ alla
Via _____ n. _____, cittadina italiana, Commerciante

in seguito denominato promittente affittante e/o Concedente;
- la Società _____, con sede Legale corrente in _____ (____), Via
_____ n. _____, Partita Iva, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro
delle Imprese cciaa di _____ n.: _____ REA n.: _____,
rappresentata dal proprio Amministratore Unico e Legale Rappresentante *pro-tempore* Sig.
_____, nato a _____ (____) il _____, e residente in
_____ (____), Via _____ n. _____, Codice Fiscale n.:
_____, di cittadinanza Italiana, munito dei necessari poteri di firma, come da statuto,

e in seguito definito promissario Affittuario e/o Opzionario;

PREMESSO

- Che la Sig.ra _____ è titolare e pieno proprietario di un'azienda commerciale avente ad oggetto
l'attività di _____, corrente in _____ (____), alla Via
_____ n. _____, nota all'insegna “ _____”, con autorizzazione
amministrativa all'esercizio dell'attività sopra indicata Protocollo SUAP n. _____ del _____;
- che detta attività è esercitata nei locali di piena proprietà esclusiva del Sig. _____, distinti in
catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio _____, Particella _____, Sub. _____, e detenuti in conduzione dalla
Sig.ra _____ in forza di giusto contratto di locazione commerciale siglato in data _____
e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di _____ al n. _____ serie _____ in
data _____, tuttora validamente efficace fra le parti;
- che gli impianti tecnici presenti risultano rispondenti alle prescrizioni di legge, come emerge dai certificati di
conformità rilasciati dai tecnici abilitati alla loro installazione;
- che la Sig.ra _____ promette di concedere in affitto d'azienda, con diritto d'opzione
all'acquisto, detta azienda come sopra descritta alla Società _____, che a sua
volta promette di affittare, riservandosi l'opzione all'acquisto di detto complesso, alle condizioni sotto
elencate.

Tanto premesso e confermato, si conviene e stipula quanto segue:

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo preliminare ed hanno valore di patto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c..

2. OGGETTO

La Sig.ra _____, promette di concedere in affitto, con diritto di opzione all'acquisto, alla Società _____ che accetta l'azienda commerciale anzidetta avente ad oggetto l'attività di _____, meglio precisata in premessa e noto all'insegna "_____".

Saranno ricompresi nell'affitto d'azienda tutti i beni strumentali all'attività esercitata, inclusi i macchinari, gli impianti, gli arredi, le attrezzature anche minute e ogni altro bene materiale accessorio, nonché i beni immateriali e i segni distintivi dell'azienda, escluse le giacenze di merci che saranno presenti presso l'esercizio alla consegna delle chiavi del locale, ed esclusivi inoltre i beni e gli impianti acclusi alla parte immobiliare, e il tutto come meglio indicato nell'inventario dei beni che si allega al presente atto sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale.

Per quanto concerne il personale dipendente, si da atto che formerà oggetto di trasferimento unitamente all'azienda il personale attualmente in carica presso l'esercizio, il quale sarà assunto alle dipendenze del futuro conduttore alle medesime condizioni contrattuali, ma privo di qualsivoglia posizione debitoria/creditoria esistente, le quali resteranno rispettivamente a debito e credito della futura cedente, quest'ultima, si impegnerà nel contratto definitivo a tenere indenne e manlevata l'affittuaria/opzionaria da qualsivoglia pretesa avanzata dalle maestranze anche in riferimento a pregressi rapporti di lavoro, per somme dovute a titolo di stipendi, contributi, ratei di ferie, permessi e ROL, TFR, tredicesime e quattordicesime, nonché in riferimento ad ogni altra indennità pattuita, ricomprendendosi nell'impegno anche le eventuali pretese che potessero sorgere per tramite delle associazioni sindacali, ispettorato del lavoro, e quant'altro proveniente dagli organi preposti dalla Pubblica Amministrazione alla vigilanza in materia di lavoro.

Tutti i contratti di erogazione di servizi e di utenze energetiche, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, i contratti delle utenze acqua, gas, telefono, luce, raccolta dei rifiuti, ecc... necessarie alla conduzione dell'azienda anzidetta dovranno essere volturate a nome dell'affittuaria nei 10 (dieci) giorni successivi alla sottoscrizione degli accordi definitivi di affitto d'azienda e rimarranno intestate all'affittuaria per l'intera durata dell'affitto ed anche oltre, qualora intervenga l'esercizio del diritto d'opzione all'acquisto.

Si da atto che nella gestione della concedente non sono in corso rapporti negoziali aventi ad oggetto beni materiali o immateriali detenuti in forza di contratti di leasing finanziario o operativo.

3. GARANZIE

La futura Concedente garantisce sin d'ora la piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni facenti parte del complesso aziendale che sarà oggetto di affitto, in riferimento ai quali dichiara che non sono attualmente in corso azioni di sequestro, pignoramento e/o qualsiasi altro atto ancorché non citato, che ne possa diminuire il godimento o la libera e pacifica circolazione.

4. DEBITI E CREDITI

Tutti i crediti ed i debiti per rapporti conclusi anteriormente alla decorrenza del contratto di affitto d'azienda definitivo resteranno rispettivamente a favore ed a carico della concedente, così come tutti i crediti ed i debiti che sorgeranno nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto, rimarranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'affittuaria.

5. IMPEGNI CHE SARANNO ASSUNTI DALL'AFFITTUARIO

Il promissario affittuario dichiara di aver visionato il complesso aziendale, gli impianti e le attrezzature, gli arredi e gli altri beni che formeranno oggetto di affittanza unitamente alla stessa e di averli trovati in buono stato d'uso e funzionali all'attività d'impresa e si impegnerà a restituirli funzionanti e al pristino stato se non si addiverrà alla futura cessione opzionata. I beni che risulteranno mancanti, qualora venisse restituita l'azienda, dovranno essere reintegrati oppure pagati alla concedente al prezzo corrente di mercato.

Sarà altresì tassativamente vietato all'affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni che saranno affittati senza il consenso scritto della concedente, la quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza corrispondere alcun compenso.

6. DURATA

L'affitto d'azienda avrà la durata di anni _____ (_____) con decorrenza dal _____ sino alla data del _____; al termine il contratto sarà da intendersi automaticamente risolto, salvo il caso in cui le parti, 6 (sei) mesi prima della sua naturale scadenza, non abbiano formalizzato la richiesta di rinnovo, da eseguirsi mediante invio alla controparte con lettera raccomandata A.R., per la prosecuzione dei presenti accordi negoziali, per un periodo di egual durata ed alle medesime condizioni e sempreché l'affittuario non manifesti nei tempi e con i modi concordati nel prosieguo, di voler esercitare il diritto all'acquisto del complesso aziendale.

7. CANONE

Il canone d'affitto d'azienda è sin d'ora convenuto tra le parti in €. _____ (_____) al mese, fuori da ambito I.V.A. In quanto trattasi dell'unica azienda posseduta da imprenditore individuale, da pagarsi in rate mensili anticipate, entro il giorno ____ (____) di ogni mese, a partire dal _____. Contestualmente al ricevimento di ogni pagamento sarà emessa la relativa ricevuta.

Il pagamento dei singoli canoni mensili dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a _____ e aperto presso l'istituto di credito bancario, con coordinate IBAN:

Sarà inoltre dovuto dall'affittuario il canone di locazione relativo all'immobile commerciale presso il quale insiste il complesso aziendale anzidetto, a partire dalla medesima data di consegna dell'azienda, nel rispetto delle obbligazioni contrattuali ricomprese nel relativo contratto di locazione meglio identificato in premessa, che parte affittuaria dichiara di aver letto e di ben conoscere.

8. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il mancato pagamento anche di un solo canone di affitto ovvero anche solo di un canone di locazione relativo alla parte immobiliare, comporterà la risoluzione del contratto d'affitto d'azienda e, ai sensi dell'art. 1456 c.c., la restituzione immediata del complesso aziendale, unitamente all'immobile entro i 15 (quindici) giorni successivi alla messa in mora esercitata dalla concedente.

9. OBBLIGHI DELLE PARTI INERENTI LE FORMALITÀ NECESSARIE ALLE VOLTURE

La futura concedente, con la sottoscrizione dell'atto definitivo, si obbligherà a prestarsi a tutte le formalità necessarie per la voltura in capo al futuro affittuario dei permessi, licenze ed autorizzazioni relative al complesso aziendale affittato, con spese che saranno poste a carico dell'affittuario ed a prestare al futuro

conduttore un periodo di affiancamento nel lavoro da svolgersi sino alla data del _____; al termine dell'affitto e sempreché non vi sia esercizio dell'opzione di acquisto, l'affittuario dovrà prestarsi alle medesime formalità a favore della concedente.

Le parti precisano sin da ora che, in caso di mancata voltura delle licenze amministrative sopra citate a favore del futuro affittuario, per cause non imputabili al medesimo, il relativo atto negoziale sarà da intendersi automaticamente risolto, con obbligo delle parti di curare, in collaborazione fra loro, tutti gli adempimenti eventualmente necessari per far constare presso tutti gli uffici competenti detta risoluzione.

10. DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO AZIENDALE

Il futuro affittuario dovrà gestire il complesso aziendale direttamente, senza modificarne la destinazione economica, in modo da preservarne l'efficienza, il valore, l'avviamento organizzativo e le dotazioni, salvo il normale deterioramento d'uso.

Saranno deducibili dal reddito d'impresa dell'affittuario le quote di ammortamento dei cespiti ammortizzabili in uso presso il locale, mentre per quanto riguarda le spese di manutenzione e di mantenimento in efficienza dei beni dedotti in affitto, si precisa che saranno a carico dell'affittuario solo le spese di ordinaria manutenzione, mentre resteranno a carico del concedente quelle aventi natura straordinaria, fintanto che perdurerà l'affitto. Per quanto riguarda le spese manutentive della parte immobiliare, si precisa che saranno a carico dell'affittuario unicamente le spese di ordinaria manutenzione, mentre saranno a carico della proprietà immobiliare quelle aventi natura straordinaria.

Per quanto concerne eventuali contratti di comodato aventi ad oggetto alcuni beni strumentali in uso presso il locale anzidetto, l'affittuario con la sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda si impegnerà espressamente a subentrare nei medesimi, accettandone vincoli ed obblighi e rispettandone tassativamente le clausole. Si impegnerà, inoltre, a custodire ed utilizzare il complesso aziendale in argomento in conformità alle leggi ed alle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche ed antinquinamento e ad effettuare tutte le denunce e a sottoporre gli impianti in uso presso il locale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura dell'attività esercitata.

11. DINIEGO AL SUBAFFITTO

Le parti convengono ora per allora che sia tassativamente vietato il subaffitto anche parziale del complesso aziendale e dell'immobile commerciale ove questo è ubicato.

12. DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIE

A garanzia di tutti gli obblighi che saranno assunti dal futuro affittuario, quest'ultimo costituirà un deposito cauzionale di €. _____ (_____), mediante consegna di fidejussione bancaria da rilasciarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del contratto di cui sopra e avente durata sino al termine dell'affitto anzidetto.

Il suddetto deposito cauzionale dovrà essere riconsegnato all'affittuario nel momento della cessazione del contratto di affitto e della riconsegna delle chiavi, previa verifica dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'affittuario, nonché dell'avvenuto regolare pagamento delle utenze volturate all'affittuario in pendenza di contratto.

13. PATTO D'OPZIONE

Il futuro concedente, con la stipula dell'atto definitivo, concederà, ai sensi dell'art. 1331 c.c., all'affittuario, che accetta per sé o per persona che riserva di nominare, diritto d'opzione per l'acquisto del complesso aziendale di cui trattasi al prezzo fissato, ora per allora, di €. _____ (_____).

L'opzione in oggetto è rilasciata a titolo oneroso, per il corrispettivo di €. _____ (_____), da pagarsi alla sottoscrizione del presente accordo negoziale.

La durata dell'opzione sarà pari a quella del contratto d'affitto e pertanto l'affittuario potrà esercitare il diritto di opzione fino alla scadenza del contratto d'affitto d'azienda, e dunque, sino al _____.

Detto patto d'opzione, potrà essere esercitato anche per altra persona fisica o giuridica da nominarsi entro la data di validità del diritto stesso; l'esercizio dell'opzione dovrà essere perfezionato mediante comunicazione scritta inviata raccomandata A.R. da spedirsi presso il domicilio eletto dalla concedente entro e non oltre 4 (quattro) mesi prima del termine di scadenza dell'affitto come sopra determinato.

Qualora il futuro affittuario decidesse di esercitare il diritto di opzione, avrà diritto di detrarre dal prezzo complessivamente pattuito per l'acquisto, il corrispettivo versato a titolo di patto d'opzione e l'intero importo versato a titolo di canone di affitto d'azienda in dipendenza del contratto e fino al momento dell'esercizio dell'opzione, versando in tal modo un saldo a riscatto del complesso aziendale pari ad €. _____ (_____).

Al contrario, qualora l'affittuario decidesse di non esercitare il diritto di opzione, la concedente avrà diritto alla restituzione del complesso aziendale dedotto in contratto alla scadenza del contratto ed a trattenere la somma pattuita a titolo di corrispettivo per la concessione dell'opzione, pari ad €. _____ (_____), nonché a trattenere le somme tutte percepite a titolo di canone d'affitto pari ad €. _____ (_____).

La raccomandata A.R. da inviare per l'esercizio del diritto d'opzione dovrà contenere, a pena di nullità, la data proposta per la stipula dell'atto di cessione, che dovrà essere fissata entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di invito della raccomandata e l'indicazione del notaio incaricato della stipula, con l'indirizzo dello Studio notarile.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di cessione pattuito, si produrrà automaticamente la risoluzione ipso jure et facto, ex art. 1456 c.c., del patto d'opzione, con obbligo dell'affittuario all'immediata reimmissione della concedente nel pieno ed indisturbato possesso del complesso aziendale stesso.

Nell'ipotesi di mancato esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del opzionario/affittuario, al fine di ottenere la restituzione del complesso aziendale e la sua componente immobiliare in uso, non si renderà necessario quindi, per la concedente, l'attivazione della procedura di messa in mora, intimazione ad adempiere ovvero eventuali procedure di sfratto esecutivo, in quanto pattuiscono ora per allora le parti che dovranno darsi per attivate e tassativamente accettate di diritto dall'affittuario.

In ogni caso di scioglimento del contratto e nel caso di cessazione dell'affitto del complesso aziendale per scadenza del termine la futura affittuaria non avrà diritto di pretendere dalla concedente qualsivoglia indennità di buona uscita o risarcimento danni anche legati all'avviamento potenzialmente prodotto, avendo

la concedente, sin dagli accordi preliminari, manifestato espressamente alla controparte la sua intenzione di pervenire ad una cessione definitiva dell'azienda stessa.

14. STIPULA NOTARILE E CONSEGNA DELL'AZIENDA

Pattuiscono le parti intervenute che, la data di stipula del contratto di affitto d'azienda, abbia luogo entro e non oltre il _____, innanzi al notaio scelto dal futuro affittuario, e a che la consegna dell'azienda e l'immissione nel locale avrà luogo il giorno _____, unitamente all'inizio della decorrenza degli accordi che saranno sottoscritti.

15. DOMICILIO DELLE PARTI

Ai fini dell'esecuzione del presente contratto preliminare, le parti eleggono domicilio come indicato in epigrafe.

16. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Per qualsiasi controversia inerente la interpretazione ed esecuzione del presente accordo negoziale, le parti si rimettono alla decisione di un Mediatore Civile presso la camera di conciliazione di _____ ed, in mancanza di accordi, al Foro preposto per Legge.

17. RINVIO ALLE NORME

Per quanto non espressamente previsto nella presente scrittura, valgono le norme del codice civile e le norme di carattere speciale vigenti nel territorio dello Stato Italiano, in materia di affitto d'azienda, patto d'opzione e compravendita.

18. SPESE DI STESURA E REGISTRAZIONE

Le spese per la redazione del presente atto e conseguenziali sono a carico del futuro affittuario.

19. PRIVACY

Con l'apposizione delle proprie firme in calce al presente negozio giuridico, le parti si dichiarano edotte in materia di trattamento dati e diffusione degli stessi per adempimenti previsti dalla legge, dichiarano altresì, di ben conoscere i diritti spettanti all'interessato e previsti dall'art. 7 del Reg. Ue 2016/679, e si autorizzano vicendevolmente ad utilizzarli unicamente per le formalità riconnesse alla presente scrittura.

Letto, confermato e sottoscritto,

_____, li _____

Parte Promettente Concedente

Parte Promissaria Affittuaria
