

PROPOSTA DI ACQUISTO DI AZIENDA COMMERCIALE
CON PATTO D'OPZIONE EX. ART. 1331 C.C.

- Il Sottoscritto _____ nato a _____ (____) il _____, domiciliato in _____ (____) in Via _____ N. _____, C.F.: _____, documento identità n. _____ rilasciato da _____ (____), che agisce ed interviene nella presente proposta, nella sua qualità di Socio Amministratore e Legale Rappresentante pro-tempore della Società "_____", avente Sede Legale corrente in _____ (____), Via _____ n. _____, Partita Iva n. _____ Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro Delle Imprese della Cciaa di _____ n.: _____, REA n. _____,

di seguito definito promissario Acquirente e/o opzionario;

Formula la presente proposta finalizzata all'acquisto con diritto d'opzione ex art. 1331 c.c., in proprio, ma su mandato ex. Art. 1705 c.c., ed a favore di altra persona fisica o giuridica che si riserva di indicare ai sensi dell'art. 1411 c.c., entro la data di stipula dell'atto definitivo di compravendita, al

- Sig. _____, nato a _____ (____) il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, C.F.: _____, quale titolare dell'omonima Ditta Individuale/Legale Rappresentante della Società "_____" corrente in _____ (____), Via _____ n. _____, Partita Iva n. _____, iscritta presso il Registro Imprese della cciaa di _____ al n. _____, REA n. _____,

e di seguito denominato concedente e/o promittente Venditrice;

A valere sull'esercizio commerciale meglio identificato nel prosieguo, e noto all'insegna _____, di proprietà del Concedente.

L'impegno all'acquisto con patto d'opzione per la sopramenzionata azienda e di cui si avanza proposta si intende formulato alle seguenti condizioni essenziali:

1. Validità della proposta e durata.

La presente proposta irrevocabile è valida sino alla data del _____, da considerarsi termine essenziale, e non potrà essere revocata sino al suddetto termine.

In caso di accettazione da parte della promittente venditrice, mediante sottoscrizione, la presente proposta acquisterà il valore di Patto d'Opzione a titolo oneroso ex. Art. 1331 c.c. all'acquisto dell'azienda in oggetto, e diverrà irrevocabile per il Concedente sino alla data del _____.

2. Azienda Oggetto del diritto d'opzione.

Oggetto del presente negozio giuridico è il diritto d'opzione valido sino al _____, relativo all'acquisto dell'azienda nota all'insegna "_____" e corrente in _____

(____), Via _____ n. _____, comprensiva di attrezzature e macchinari, impianti, arredi, insegne e quant'altro costituenti il complesso dei beni aziendali, compreso l'avviamento commerciale, e tutte le licenze, i permessi amministrativi, autorizzazioni di pubblica sicurezza e quant'altro sia correlato all'attività d'impresa svolta dall'azienda stessa consistente in " _____", il tutto come meglio risulta dall'inventario dei beni allagato alla presente sotto la lettera "A", che con la sottoscrizione delle parti si intende approvato.

3. Corrispettivo del patto d'opzione

La presente opzione, qualora riscontri l'accettazione della Concedente, si intenderà rilasciata a titolo oneroso per l'importo di €. _____ (euro _____) che verrà corrisposto alla sottoscrizione della accettazione, mediante consegna di assegno di conto corrente, non trasferibile, ed emesso all'ordine della promittente venditrice e fungerà da caparra ai sensi dell'art. 1386 c.c., a carico della promittente venditrice, qualora non si addivenisse alla futura scrittura di compravendita per motivi riconducibili a vizi e/o evizioni al diritto esclusivo ed assoluto di piena proprietà relativamente all'azienda in oggetto, mentre fungerà da acconto sulla futura compravendita per tutte le altre evenienze.

4. Cessione del Patto di opzione.

Il presente patto d'opzione, qualora intervenga accettazione della concedente, sarà da intendersi valido sino al _____ anche per persona (fisica o giuridica) da nominare in ossequio al principio generale ex art. 1401 c.c., che ne ammette la stipulazione in relazione a qualsiasi tipo di contratto, preliminare o definitivo, purché l'oggetto lo consenta. L'opzione, sarà altresì cedibile, per atto tra vivi, con consenso anche implicito in riferimento al contratto finale di compravendita cui l'opzione è preordinata.

Eventuali cessioni dell'opzione intervenute a qualunque titolo in vigenza del diritto, ovvero in caso di sua rinuncia, dovranno essere comunicate tempestivamente e per iscritto alla Concedente, nel tempo massimo di 48 ore dall'evento.

5. Garanzie della vendita

Garantisce l'opzione in argomento che, l'azienda cui è correlata, formerà oggetto di compravendita nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti usi ed eventuali servitù attive e passive, così come visto e documentato dall' opzionario per conto del suo mandante, dichiarandone di averne preso visione e di averne valutato le caratteristiche e le qualità, anche ai fini della determinazione del prezzo indicato nella presente proposta.

La promittente venditrice con l'accettazione della presente proposta, si impegnerà ai sensi e per gli effetti dell'art. 1476 c.c., a prestare ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi anche occulti, evizioni, pigni, ipoteche, sequestri, o altri diritti di prelazione avanzabili a qualunque titolo da terzi, in riferimento a quanto oggetto d'opzione, dichiarando altresì che l'azienda *de quo* formerà oggetto di compravendita libera da personale dipendente, ma integra nella sua complessività ed interezza, ricomprendendo esplicitamente oltre a tutte le dotazioni di beni materiali ed immateriali, anche l'avviamento commerciale, le licenze e tutti i titoli

abilitativi all'esercizio dell'attività d'impresa presso il pubblico esercizio, nonché il contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'unità immobiliare in cui la stessa è ubicata.

Con l'accettazione, si darà per espressamente convenuto ed approvato che, in caso di vizi occulti, o difformità rispetto alle qualità promesse od essenziali, si applichino al presente atto le norme dettate dal codice civile in relazione al contratto definitivo di compravendita.

Il Concedente, con l'accettazione si obbligherà infine a garantire che:

- tutte le imposte dirette e indirette relative all'azienda in oggetto siano sempre state regolarmente pagate, e che non esistano quindi, né esisteranno alla stipula del contratto definitivo, privilegi fiscali. A tal proposito entro la data dell'atto definitivo di compravendita, si impegna a presentare copia del certificato dei carichi pendenti ex. Art. 14, Dlgs 472/1997;
- non esistano pendenze relative a canoni di locazione pregressi, né a spese condominiali e di non aver ricevuto alla data di accettazione della presente proposta alcun diniego al rinnovo contrattuale, o intimazione di sfratto e/o ingiunzione di rilascio immediato dell'immobile presso cui è esercitata l'attività di impresa, per cause riconducibili a violazioni degli accordi contrattuali assunti nei confronti della proprietà dell'unità immobiliare;
- l'azienda sia ceduta libera da qualsiasi onere e impegno inerente pregressi rapporti di lavoro, se o in quanto esistiti, ovvero verso istituti previdenziali e assistenziali;
- resteranno esclusi dalla futura compravendita anche i debiti e i crediti aziendali, i quali resteranno a carico e vantaggio del Concedente, obbligandosi il medesimo a rifondere al futuro cessionario, quanto lo stesso fosse costretto a corrispondere per effetto dell'art. 2560 c.c..

6. Locazione della parte Immobiliare in cui è sita l'azienda.

Le parti convengono espressamente che, qualora intervenga accettazione della presente proposta, il contratto avente ad oggetto l'unità immobiliare in cui è ubicata l'azienda, di proprietà del Sig. _____, registrato in _____ - presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate al n. _____ in data _____, formi parte integrante della futura compravendita e del correlativo patto d'opzione, per effetto del combinato disposto degli artt. 2558 c.c. , e 36 della L. 392/1978.

7. Stipula dell'atto definitivo e Immissione nel possesso

Le parti convengono che l'atto pubblico di compravendita e la consegna dell'azienda in oggetto dovrà aver luogo entro la data di scadenza del patto d'opzione, ovvero entro e non oltre il _____, davanti ad un notaio a scelta della parte promittente l'acquisto o suoi aventi causa del presente diritto d'opzione.

8. Subentro negli accordi contrattuali esistenti

A norma dell'art. 2558 c.c. l'opzionaria e suoi eventuali aventi causa, avrà facoltà, qualora intervenga accettazione della presente offerta, di pattuire direttamente con la gestione uscente e con i terzi interessati, l'eventuale successione negli altri contratti o accordi commerciali esistenti per lo svolgimento dell'attività d'impresa, fatto salvo l'obbligazione specifica indicata al punto 6) della presente proposta in riferimento al contratto di locazione commerciale.

9. Prezzo

Il prezzo proposto dal opzionario sulla futura compravendita dell'azienda nel suo complesso, escluse le giacenze di merci che saranno, nel caso di buon fine della vendita, inventariate a parte, ed esclusi inoltre i beni di proprietà di terzi, detenuti presso l'esercizio in forza di giusto contratto di comodato d'uso, nolo e/o similari, e meglio identificati nell'allegato "B" che si allega alla presente, è stabilito in €. _____ (euro _____/00), il cui pagamento, al netto della somma versata in acconto, verrà corrisposto alle condizioni da convenirsi entro la data della notarile stipula.

10. Esecuzione specifica

In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione od offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti previsti dall'art. 2932 c.c.. A tal fine, l'invito a presentarsi davanti ad un notaio per la stipula del contratto definitivo, da spedirsi con lettera raccomandata A.R., sarà sufficiente a configurare l'offerta.

11. Legge applicabile

Per quanto non espressamente contemplato nella presente proposta, si rimanda alle norme vigenti nello stato italiano e contenute nel codice civile e nelle eventuali Leggi speciali promulgate in materia.

12. Controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente accordo negoziale, validamente accettato, saranno devolute ad un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di _____, e risolte secondo il regolamento da questa adottato.

13. Spese di registrazione

Poiché, qualora intervenga accettazione, la presente proposta acquisterà valore di negozio giuridico avente ad oggetto un impegno a concludere un contratto definitivo di compravendita, si conviene che siano poste a carico dell'opzionario le spese, imposte e tasse necessarie alla sua registrazione.

14. Privacy

L'opzionario, consapevole dei propri diritti in materia di privacy e trattamento dati, disciplinati dal Reg. Ue 679/2016 e dal D.Lgs. 196/2003, con l'apposizione della propria firma in calce alla presente, autorizza il Concedente al trattamento, alla conservazione ed alla registrazione dei propri dati personali, per le finalità e le formalità conseguenti alla conclusione del presente affare.

_____, _____, li _____

Firma del Promissario Acquirente

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DA PARTE DELLA CONCEDENTE.

Il sottoscritto _____, nato a _____ (____), il _____, e ivi residente in
Via _____ n. _____, C.F.: _____, in qualità di Titolare e/o Rappresentante
Legale della Ditta/Società nota all'insegna _____, corrente in _____ (____),
Via _____ n. _____, codice Fiscale _____ e numero di iscrizione al registro delle imprese della
cciaa di _____ n. _____, REA n: _____ e P.Iva N.: _____,
Letta attentamente la proposta avanzata, le condizioni economiche espresse e le altre clausole contrattuali indicate,

DICHIARA DI ACCETTARE INTEGRALMENTE E SENZA MODIFICHE LA PRESENTE PROPOSTA E DI CONCEDERE AL
PROPONENTE IL DIRITTO D'OPZIONE RIFERITO ALL'ACQUISTO DELL'AZIENDA IN OGGETTO CON VALIDITA' SINO AL
_____, E PERTANTO CON L'APPOSIZIONE DELLA PROPRIA FIRMA IN CALCE ALLA PRESENTE, RILASCI
AMPIA QUIETANZA LIBERATORIA PER LA SOMMA RICEVUTA IN ADEMPIMENTO ALL'ART. 3) DELLA PROPOSTA STESSA.

_____, (____), li _____

Firma per Accettazione
