

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA CON IMPEGNO DI ACQUISTO

Fra le parti con sede in Cod. Fisc. e numero IVA in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, nato a ivi residente in Via, Cod. Fisc. quanto infra autorizzato da delibera del c.d.a. assunta il (allegato 1), da un lato, di seguito denominata semplicemente **concedente o locatrice o cedente**;

e

..... con sede in Cod. Fisc. e numero di iscrizione in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore, nato a Cod. Fisc. a quanto infra autorizzato dalla delibera dell'assemblea dei soci assunta il (allegato n.1), dall'altro lato, di seguito denominata semplicemente **o affittuaria o conduttrice o cessionaria**,

SI PREMETTE

1) la concedente:

- di essere titolare di azienda per la produzione ed il commercio ubicata in; che per l'attività di produzione l'azienda si avvale di impianti come meglio identificati nel libro cespiti e nell'allegato n.2;
- che per l'attività di commercio utilizza una rete commerciale composta da agenti e rappresentanti (allegato n.3);
- che l'azienda beneficia di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività e che gli impianti a corredo dello stabilimento nonché quelli di produzione rispettano tutte le prescrizioni normative e di sicurezza per il loro utilizzo;
- che essa ha in forza n. dipendenti dei quali:
- che è titolare di marchio d'impresa per la classe depositato il (allegato n.4);
- che l'azienda svolge l'attività produttiva nello stabilimento di proprietà in, distinto al catasto fabbricati del, come da allegata visura catastale (allegato n. 5);

➤ che l'immobile di cui sopra verrà affittato con separato contratto;

2) la concedente è intenzionata a cedere la sua azienda alla conduttrice la quale, è intenzionata ad acquistarla; che tuttavia la concedente non è in condizioni di provvedere immediatamente e direttamente al pagamento delle passività inerenti all'azienda oggetto di contratto, ma intende provvedervi con l'incasso del corrispettivo dell'azienda di cui si tratta oltre che il realizzo delle altre sue proprietà. La conduttrice, a sua volta, necessita di un pagamento dilazionato per poter conseguire la proprietà dell'azienda, di modo che le parti si sono determinate alla stipula di questo contratto e delle condizioni relative per raggiungere il risultato voluto. In particolare le parti hanno convenuto sulla necessità di procedere con sollecitudine al trasferimento della gestione dell'azienda, per evitare che la situazione di incertezza sul suo futuro potesse creare perdita di avviamento e di clientela o che la cessazione dell'attività potesse pregiudicare la legittime aspettative dei dipendenti per il mantenimento dei posti di lavoro e dei creditori per il recupero delle proprie pretese;

3) le due parti sono espressamente tenute ad operare con diligenza, correttezza e buona fede per portare a conclusione l'accordo considerato nella premessa che la forma contrattuale prescelta è quella che consente di contemperare le esigenze dell'una e dell'altra parte, comunque nel rispetto delle aspettative dei creditori della cedente;

4) oggetto del contratto è l'azienda produttiva che svolge la propria attività nello stabilimento di, comprensiva di impianti, attrezzature, arredi, merci e rimanenze regolate autonomamente, rete commerciale, personale addetto, marchio, ecc., ubicata in Comune di e meglio descritta in premessa, esclusi debiti e crediti dell'azienda medesima;

5) la conduttrice è intenzionata ad assumere in affitto l'azienda di cui si tratta con la prospettiva di acquisirla ai patti e condizioni di cui infra;

6) il presente contratto si compone di tre parti: il capo A regola l'affitto di azienda; il capo B l'impegno di acquisto-vendita; il capo C riporta alcuni patti comuni ai due rapporti.

Le pattuizioni qui previste sono da considerarsi un insieme unitario ed interdipendente non suscettibile di separata esecuzione, salvo diverso accordo fra le parti.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante, fra le parti indicate in premessa

SI CONVIENE

CAPO A

La società locatrice, come sopra rappresentata,

CONCEDE IN AFFITTO

alla società conduttrice che, come sopra rappresentata, accetta di assumere in affitto l'azienda di produzione e commercio di materiale operante in

composta da impianti specifici posti nello stabilimento produttivo, arredi e macchine degli uffici collocati automezzi, rete commerciale, marchio, personale dipendente,, comunque tutto quanto finalizzato all'attività di produzione e commercio di _____, ai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

A1) oggetto.

L'azienda oggetto di contratto si compone di:

- a) beni strumentali, arredi, impianti e macchinari come da elenco che viene accluso come allegato n. 2;
- b) avviamento;
- c) rete commerciale come da allegato n. 3;
- d) marchio registrato come da allegato n. 4;
- e) autovetture come da elenco allegato n. 6
- f) quant'altro necessario ed utile alla gestione dell'azienda, anche se qui non previsto.

Non formano oggetto di affitto, ma avranno una regolamentazione a parte, le scorte di magazzino ed i prodotti finiti (cfr. successivo art. A16).

Non sono inclusi nel presente contratto gli altri beni e diritti di proprietà dell'affittuaria e qui non menzionati, quali, ad esempio, le partecipazioni in altre imprese, gli immobili, ecc..

Crediti e debiti afferenti la gestione dell'azienda, sorti sino alla data di decorrenza del presente contratto, rimarranno a beneficio e carico della società concedente.

A2) Durata

La durata del contratto viene convenuta e pattuita in anni ____ (____) con decorrenza dal e termine al

A tale data si rinnoverà di un anno e così di seguito, salvo diversa volontà di una qualsiasi delle parti, da comunicarsi mediante lettera raccomandata a/r che dovrà pervenire all'altro contraente almeno sei mesi prima della scadenza e comunque fatto salvo l'esercizio dei diritti e le pattuizioni di cui al successivo capo B.

A3) Possesso ed effetti

Il possesso dell'azienda e dei beni che la compongono, viene trasferito a far tempo dal

La conduttrice potrà effettuare rilievi sulla consistenza, sulle condizioni e su eventuali anomalie dei beni stessi prima della presa di possesso mediante comunicazione da inviare con le modalità di cui al successivo art. A4).

Dalla data del possesso decorrono gli effetti attivi e passivi del sub-ingresso con la conseguenza che, da quel momento, la conduttrice si considera immessa nella piena disponibilità e possesso dell'azienda locata e precisamente:

A.3.1) nell'utilizzo dei beni mobili, attrezzature, impianti, macchinari ed automezzi meglio descritti negli allegati **2, 4 e 6**;

A.3.2) nei contratti in corso di esecuzione o non ancora eseguiti con i clienti, ai patti e condizioni risultanti in prosieguo;

A.3.3) nella rete commerciale di agenti e rappresentanti meglio identificata nell'allegato **3**;

A.3.4) nell'uso esclusivo del marchio che potrà utilizzare, insieme ad altri marchi e segni distintivi a sua scelta, per la produzione ed il commercio di _____, e che potrà concedere in uso a terzi per contraddistinguere prodotti diversi; ciò entro i limiti di tempo del suo diritto;

A.3.5) per quanto concerne il magazzino, questo non fa parte dell'affitto perché viene ceduto integralmente all'affittuaria secondo quanto previsto nel successivo art. **A16**;

A.3.6) per quanto concerne lo stabilimento produttivo, le parti si danno atto che l'immobile sarà concesso in locazione con separato contratto di locazione riportato nell'allegato **7**;

A4) Elezione di domicilio e comunicazioni

Le parti confermano l'elezione di domicilio nel luogo indicato nell'intestazione; ogni comunicazione sarà validamente eseguita all'indirizzo ivi indicato mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o notifica tramite ufficiale giudiziario.

Sarà facoltà ed onere di ognuna delle parti, comunicare all'altra le variazioni di sede o domicilio, in difetto, le comunicazioni si intenderanno validamente effettuate al domicilio originario.

A5) Canone e pagamenti in genere

Il corrispettivo per l'affitto del complesso aziendale e quindi dei beni materiali ed immateriali destinati all'esercizio dell'azienda, viene convenuto in euro (.....) annui oltre I.V.A. come per legge, e verrà versato in rate bimestrali posticipate ad iniziare dal

I pagamenti verranno eseguiti al domicilio della locatrice, alle scadenze convenute, a mezzo di semplice bonifico bancario sulla banca indicata dalla medesima.

Il canone sopra stabilito rimarrà fisso ed immutabile per tutta la durata del contratto (ovvero sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di

operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente);

La conduttrice potrà compensare i propri debiti nei confronti della locatrice, a qualsiasi titolo o causale riferibili, con propri crediti liquidi ed esigibili, a qualsiasi titolo o causale riferibili, anche se non risultanti da titolo esecutivo.

Qualora alcuno dei creditori della concedente dovesse procedere con atti giudiziari od esecutivi, relativi a diritti di credito non contestati dalla medesima che potessero ostacolare il regolare andamento e l'esecuzione del presente contratto, sarà facoltà della affittuaria provvedere al pagamento compensando il proprio credito così originato con propri debiti quali essi siano, anche se la concedente non abbia autorizzato il pagamento.

A6) Personale dipendente e procedura di consultazione sindacale

Le parti si danno atto che è stata esperita positivamente la procedura di consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della legge n. 428/90, mediante verbale sottoscritto il al quale esse si richiamano espressamente e che prevede che n. lavoratori (maestranze o salariati) e che n. lavoratori in forza presso gli uffici amministrativi siano assunte per passaggio diretto. Per quanto concerne il personale residuo che rimane alle dipendenze della concedente questa dichiara che opererà in modo che questo non proponga rivendicazioni o domande di assunzione presso la società affittuaria impegnandosi a tenerla indenne e manlevata da costi od oneri in genere per eventuali iniziative assunte dal personale rimasto in forza presso di essa o collocato in mobilità.

Il personale dipendente, risultante dall'elenco accluso come allegato **8**, viene assunto per passaggio diretto dalla società affittuaria. La concedente dichiara di aver corrisposto al personale medesimo tutto quanto dovuto per salari o stipendi arretrati, ratei di ferie ecc e, comunque, si obbliga a tenere indenne l'affittuaria da esborsi od oneri per tali titoli.

La conduttrice si impegna a pagare il trattamento di fine rapporto maturato dal personale dipendente che viene da essa assunto per passaggio diretto.

L'importo relativo ammontante, salvo migliore quantificazione, ad Euro, verrà compensato con il debito della conduttrice per il corrispettivo prezzo per l'acquisto del magazzino e ciò mano a mano che verranno emesse le fatture a fronte dei primi ritiri di merce. La conduttrice si impegna a far sottoscrivere, a ciascun dipendente, apposita liberatoria a favore della concedente.

Alla scadenza del rapporto, in caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisto, la concedente sarà tenuta a riassumere, con passaggio diretto, il personale ancora in servizio al momento della risoluzione del rapporto.

A7) Personale dipendente di grado dirigenziale e terzi prestatori d'opera

La concedente si impegna a far rilasciare ai propri dirigenti, in forza all'azienda alla data in cui verrà trasferita la sua disponibilità, lettera di dimissioni con effetto immediato e con rinuncia al preavviso e ad ogni pretesa di riassunzione ex art. 2112 c.c..¹ Analogamente la concedente si impegna a dare disdetta di tutti i contratti di agenzia commerciale o consulenza in essere non di gradimento della conduttrice, assumendosi i relativi costi di liquidazione e/o di indennizzo.

A8) Utilizzo dei beni concessi

La conduttrice è nominata custode dei beni a lei concessi e dovrà curarne l'uso e l'utilizzo in modo da evitarne un deperimento diverso da quello normale.

La conduttrice si assumerà tutti i costi e gli oneri di gestione relativi all'azienda a lei concessa in affitto quali, a puro titolo indicativo, gli oneri per erogazione e somministrazione (ENEL, Telecom ecc.), manutenzioni ordinarie e straordinarie di mobili ed immobili, imposte e tasse, ecc, dalla data di decorrenza degli effetti del contratto. La concedente provvederà, invece, a soddisfare tutte le obbligazioni sorte in epoca antecedente.

Dalla data di consegna del possesso, la conduttrice si assume ogni rischio dell'attività d'impresa, ivi compreso quello di utilizzo dei beni concessi, della gestione della produzione ecc., nessuno escluso, obbligandosi a manlevare e tenere indenne la concedente da ogni onere e pregiudizio relativo.

A9) Gestione

La conduttrice dovrà gestire il ramo d'azienda in modo da conservarne la piena efficienza e da preservarne l'immagine ed i rapporti con i terzi.

La conduttrice si obbliga a stipulare una polizza di assicurazione vincolata a favore della locatrice, con Compagnia di sua scelta, contro i rischi di incendio, furto, eventi rari, mobili od immobili fissi o semi fissi e ciò per valori non inferiori a quelli attribuiti ai beni medesimi nel verbale di consegna; potrà, a sua scelta, soddisfare la propria obbligazione subentrando nei contratti di assicurazione già in essere.

A10) Licenze, autorizzazioni, concessioni ed utenze

La locatrice dichiara e garantisce di essere in possesso di tutte le licenze ed autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività dell'azienda e per l'utilizzo dei beni che la compongono e che ad essa sono strumentali; si impegna a consentire la voltura di quelle licenze, autorizzazioni od utenze che risultassero necessarie alla conduttrice per l'esercizio

¹ In proposito si evidenzia che le problematiche connesse al licenziamento di un dirigente sono maggiori rispetto a quelle di un normale dipendente. Sono previste indennità più elevate con un preavviso di almeno 6 mesi e l'obbligo di reintegrazione nel posto di lavoro qualora l'attività lavorativa dovesse riprendere anche nell'ambito di un contratto di affitto d'azienda. Affinché quindi non sorgano contestazioni è opportuno che vi sia un preaccordo fra la concedente ed i propri dirigenti affinché il patto possa essere regolarmente onorato.

dell'azienda concessa; si obbliga, quindi, a prestare la propria collaborazione per raggiungere lo scopo perseguito dalle parti con il presente contratto.

A11) Debiti e crediti antecedenti

La locatrice si impegna a tenere indenne la conduttrice da richieste di terzi e da oneri e passività anche fiscali per debiti ed obbligazioni ad essa risalenti, siano essi riferibili alla gestione dell'azienda per periodi antecedenti all'affitto, siano essi riferibili ad altri rapporti della concedente.

Rimangono ad esclusivo beneficio e carico della concedente sia i crediti che i debiti sorti antecedentemente alla data della consegna del possesso.

Saranno, invece, a carico della conduttrice tutti gli oneri per la gestione dell'azienda, dalla data di decorrenza degli effetti attivi e passivi del presente accordo sino alla sua conclusione.

A12) Impianti, attrezzature e manutenzioni

La locatrice dichiara e garantisce che gli impianti sono stati realizzati a norma di legge e rispondono ai requisiti di sicurezza imposti da leggi e regolamenti; dichiara e garantisce che le attrezzature sono in buono stato d'uso ed in grado di assolvere alla loro funzione.

La locatrice si assume ogni onere per eventuali aggiornamenti, modifiche od integrazioni necessari per rispettare anche nuove disposizioni ad essi relative.

La conduttrice dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni oggetto del presente contratto.

A13) Contratti e rapporti pendenti

La conduttrice non sarà tenuta a subentrare in alcun contratto e/o rapporto legato alla precedente gestione, salvo quanto espressamente previsto nella presente scrittura.

Sarà quindi facoltà discrezionale della conduttrice di subentrare nei contratti di somministrazione in corso o di stipularne di nuovi, in ogni caso con decorrenza degli effetti della data di inizio del presente contratto.

La concedente dichiara di avere in corso solamente i contratti di fornitura annotati nell'elenco accluso come allegato n. 9 che la conduttrice si obbliga a portare ad esecuzione diligentemente, in modo che nessun onere od addebito possa essere mosso alla concedente.

A14) Sostituzione di beni e nuove installazioni

La conduttrice potrà procedere alla sostituzione di impianti e macchinari, a proprie cure e spese, previa autorizzazione scritta del locatore; in tale ipotesi alla scadenza del contratto ed in caso di mancata esecuzione del trasferimento d'azienda, la locatrice dovrà corrispondere alla conduttrice, a titolo di indennizzo, il minor importo fra quanto spese per l'innovazione ed il valore apportato al complesso.

Viene concessa facoltà alla conduttrice di procedere alla sostituzione, a proprie cure e spese, di impianti e macchinari anche senza espressa autorizzazione della locatrice nella intesa che, in tale ipotesi, alla scadenza del contratto, e per il caso in cui non si attuasse il trasferimento dell'azienda, le innovazioni o sostituzioni operate rimarrebbero a beneficio del locatore senza alcun onere di indennizzo, salva la facoltà della conduttrice di asportare tali beni ripristinando lo stato originario dei luoghi e degli impianti.

Viene inoltre concessa facoltà alla conduttrice di installare anche nuovi macchinari, impianti, attrezzature, senza peraltro arrecare pregiudizio a quelli preesistenti. In tale ipotesi alla scadenza del contratto la conduttrice dovrà asportare tali beni ripristinando lo stato originario.

A15) Restituzione

Alla scadenza del presente contratto l'azienda ed i beni che la compongono verranno restituiti nel medesimo stato in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso a meno che non venga esercitato il diritto d'acquisto; per quanto concerne nuovi impianti e macchinari varranno le pattuizioni di cui al precedente art. **A14**.

A16) Magazzino

Il conduttore si obbliga ad acquistare il magazzino materie prime e prodotti finiti, previo inventario fisico da eseguirsi prima della consegna del possesso, per il corrispettivo che risulterà dovuto applicando i seguenti criteri:

- materie prime, ricambi e semilavorati al prezzo di costo espresso dalla valorizzazione contabile a bilancio con il metodo LIFO;
- le scorte di prodotti finiti, previa verifica ed inventario dei beni e dei quantitativi presenti al momento del trasferimento del possesso dell'azienda, saranno valorizzate al costo di produzione con il metodo contabile del LIFO, così come espresse nella contabilità della concedente².

Il magazzino verrà ceduto "al consumo" che dovrà essere conseguito con le seguenti modalità e quantitativi minimi:

- un quantitativo pari, per valore, al TFR dei dipendenti assunti per passaggio diretto ed alle indennità e crediti degli agenti di cui rispettivamente agli artt. **A6** e **A18**, accollati all'affittuaria, verrà ceduto e fatturato entro ... giorni dalla consegna del possesso dell'azienda;
- rimanenze per euro al mese per mesi;

² Si consiglia in previsione di un eventuale fallimento la valorizzazione mediante perizia di un tecnico indipendente.

- rimanenze per euro al mese per i mesi successivi, sino al totale esaurimento, con esclusione di quei materiali che l'affittuaria ritenesse di non acquistare in forza di quanto previsto nella parte successiva di questo art. **A16**.

Il pagamento delle quantità progressivamente ritirate verrà eseguito, inizialmente mediante compensazione con il TFR accollato di cui al precedente art. **A6** e con le indennità ed i crediti di cui al successivo art. **A18**; successivamente alla scadenza di mesi data fattura fine mese; tutto ciò salve le eventuali compensazioni con pretese della conduttrice.

Dall'obbligo di acquisto saranno escluse singole partite di prodotti difficilmente commercializzabili da identificare tra le parti all'atto dell'inventario, ma non superiori al 10% del totale, che saranno pagate dall'affittuaria al prezzo di realizzo e nel momento in cui si verificherà la vendita, salva la facoltà per la locatrice di riservarsi la vendita diretta di tali prodotti.

A fronte della emissione delle singole fatture, il pagamento verrà eseguito mediante ritiro di ricevuta bancaria alla scadenza indicata di mesi data fattura fine mese.

Sarà facoltà della concedente chiedere, di volta in volta, che il pagamento della fattura venga eseguito, in tutto o in parte, mediante tratte, emesse a cure e spese della medesima, che la conduttrice si obbliga espressamente ad accettare. Tutti i costi relativi rimarranno a carico della concedente.

Viene fin ora concessa facoltà alla concedente di cedere tutto o parte del credito via nascente dalla vendita del magazzino.

La cessione di credito, anche se regolarmente comunicata, non pregiudicherà il diritto di compensazione spettante alla conduttrice.

A17) Garanzie e manleva da turbative

La locatrice assicura e garantisce per l'intera durata del contratto il pacifico possesso e la piena disponibilità di tutti i beni facenti parte dell'azienda ed elencati nei documenti acclusi a questo contratto, comunque di tutti beni destinati all'esercizio dell'azienda. Si obbliga a tenere indenne la conduttrice da turbative e molestie di qualsiasi genere o natura.

In caso di inadempienza della locatrice al proprio obbligo di manleva e garanzia, la conduttrice avrà facoltà di provvedere direttamente alla eliminazione della turbativa addebitandone i costi alla locatrice medesima con facoltà di compensazione.

A18) Agenti e rappresentanti

L'affittuaria subentrerà nei contratti in corso con agenti e rappresentanti di commercio, quali risultano dall'elenco accluso sub **3**.

Le parti provvederanno ad incaricare uno studio di consulenza del lavoro con il mandato specifico di accertare e quantificare l'importo delle indennità e dei crediti degli agenti medesimi alla data di inizio del contratto. Tali importi verranno, poi, accollati alla conduttrice e compensati con parte del corrispettivo di acquisto delle scorte di magazzino di cui al precedente art. 16.

A19) Altre

La locatrice cederà alla conduttrice il plafond IVA residuo alla data come consentito dall'art. 8, 2° comma, DPR 633/1972.

A20) Ammortamenti

Le parti convengono che la deduzione fiscale e civilistica delle quote di ammortamento dei beni costituenti l'azienda, spetti alla concedente quale proprietaria dei beni stessi, in deroga all'art. 102, ottavo comma, DPR 917/86; a tal proposito, nella determinazione del corrispettivo del canone annuale, si è tenuto conto dell'onere che la parte affittuaria si assumerà per effetto del presente contratto e, conseguentemente, al termine del medesimo, non si farà luogo ad alcun regolamento in denaro relativo al deprezzamento dei beni costituenti l'azienda.

A21) Principi sussidiari

Per tutto quanto qui non previsto si richiamano le norme di legge in materia.

CAPO B

La locatrice è obbligata a cedere e trasferire alla conduttrice la quale, a propria volta, è obbligata ad acquistare l'azienda assunta in locazione e, quindi, tutti i beni materiali ed immateriali che la compongono, ai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

B1) Termine

Il trasferimento dell'azienda verrà eseguito alla scadenza del anno dalla consegna del possesso nell'intesa che il termine si intende concesso a favore della cessionaria di modo che questa avrà facoltà di esercitare il diritto di acquisto in qualsiasi momento anteriore alla scadenza del termine medesimo.

In caso di esercizio del diritto prima della scadenza del anno di affitto, il prezzo per l'acquisto dell'azienda sarà maggiorato dell'importo dei canoni di affitto non ancora maturati e l'intero prezzo così determinato andrà, comunque, corrisposto nei termini e con le modalità originariamente pattuiti.

La cessionaria dovrà esercitare il diritto d'acquisto mediante comunicazione con raccomandata a.r. che dovrà essere consegnata all'ufficio postale entro il termine medesimo,

indirizzata alla concedente nel proprio domicilio qui dichiarato od in quello successivamente comunicato.

La locatrice sarà obbligata a dare esecuzione all'impegno di vendita ai patti di seguito annotati.

Ove la conduttrice non eserciti il diritto anticipatamente, le parti convengono che alla scadenza del esse saranno obbligate, rispettivamente, ad acquistare e vendere subordinatamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art. **B4**.

B2) Oggetto

L'acquisto riguarderà l'azienda oggetto di affitto e tutti i beni, materiali ed immateriali, che la compongono nessuno escluso od eccettuato.

B3) Prezzo e pagamenti

Salvo quanto previsto nel precedente capo **B1**) per la ipotesi di anticipato esercizio del diritto di acquisto, il corrispettivo della cessione pattuito sin da ora ammonta ad euro (...) che verranno corrisposti o al momento della cessione oppure, a scelta dell'acquirente, con pagamenti differiti di tutto o di parte del prezzo in n. ... mesi; in tale ultima ipotesi la cessionaria corrisponderà alla cedente sulla parte di prezzo dilazionata un interesse pari all'Euribor 3 mesi vigente pro tempore, maggiorato di 1 punto.

Il corrispettivo sarà riferito quanto ad euro all'avviamento commerciale ed al marchio, quanto ad euro ai beni strumentali di cui agli allegati **2** e **6**.

La cedente trasferirà alla cessionaria i contratti di leasing eventualmente in corso alla data di esercizio del diritto di opzione, senza pretendere corrispettivo alcuno perché questo è già stato considerato nell'economia complessiva del rapporto.

B4) Trasferimento

La cessione dell'azienda verrà eseguita, nelle forme di legge, entro la fine del ... mese dalla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di acquisto e verrà sottoposto alle seguenti condizioni sospensive:

B.4.1) richiesta ed ottenimento dall'agenzia delle entrate della certificazione prevista dall'art. 14 del D.lgs. 18 dicembre 1997 n. 472 attestante che alla data di stipula del contratto di cessione d'azienda a carico della società cedente non risultino contestazioni in corso o procedimenti di accertamento tributario; in caso di mancata risposta varrà il termine di silenzio-assenso di giorni previsto nella norma indicata.

Resta inteso che, qualora dovesse emergere qualsiasi pendenza fiscale a carico della società cedente, questa dovrà provvedere al pagamento o fornire adeguata fideiussione bancaria a garanzia della propria obbligazione di tenere indenne il cessionario da oneri o pretese

dell'erario; in caso contrario la società cessionaria si riserva la facoltà di dare comunque corso agli effetti del contratto di cessione d'azienda trattenendo a garanzia il corrispettivo da versare corrispondente al debito tributario rilevato, fino alla sua completa estinzione da parte della cedente;

B.4.2) acquisizione di certificato della cancelleria del Tribunale di attestante che la cedente non è stata assoggettata a procedura di fallimento e/o non ha prestato domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo;

B.4.3) inesistenza di passività che possano dar luogo alla responsabilità del cessionario prevista dall'art. 2560 c.c. .

Al fine dell'accertamento dell'esistenza di eventuali passività contratte per la gestione dell'azienda ed antecedenti alla sua cessione in locazione, il cessionario avrà facoltà di far eseguire una verifica da un commercialista o da società di revisione da esso scelti che, a tal fine, avranno libero e pieno accesso alla documentazione della cedente.

Le parti procederanno nel termine più breve a stipulare l'atto di avveramento delle condizioni in modo da dare compiuta esecuzione al contratto. Durante la decorrenza del termine per l'accertamento delle condizioni sospensive, il cessionario manterrà il possesso e la gestione dell'azienda senza onere alcuno per canoni di affitto né in caso di avveramento né in caso di mancato avveramento delle condizioni stesse.

Qualora dalla verifica dovesse emergere l'esistenza di passività annotate nelle scritture contabili e suscettibili di rientrare nella previsione di cui all'art. 2560 c.c., la cedente dovrà procurare garanzia adeguata per il loro pagamento, fermo restando che sarà facoltà della cessionaria trattenere dal corrispettivo prezzo della compravendita le somme occorrenti al loro soddisfacimento.

La cedente rimarrà pur sempre responsabile nei confronti della cessionaria per eventuali richieste di terzi ex art 2560 c.c. per i debiti contratti dalla cedente per l'esercizio della impresa nonché per ogni altra sua passività di qualsiasi genere o natura.

B.4.4) Le parti convengono espressamente che qualora la locatrice dovesse essere assoggettata a procedura di fallimento entro i 12 mesi successivi al trasferimento del possesso dell'azienda, il Curatore avrà la facoltà espressa di recedere dal presente contratto mediante comunicazione scritta da inviarsi alla conduttrice entro i sei mesi successivi alla pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento con il risultato inibire l'esercizio dell'opzione-obbligo di acquisto in capo all'affittuaria. In tal caso l'affittuaria sarà tenuta a restituire la disponibilità del ramo d'azienda e dei beni che lo compongono (nello stato di

fatto e di diritto in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso) nel termine indicato nella comunicazione, comunque non prima di 6 (sei) mesi dal ricevimento della stessa.

B5) Stipula

Il contratto di cessione verrà stipulato nelle forme di legge avanti a notaio scelto dalla cessionaria ed a sue cure e spese.

B6) Garanzie

La cedente sarà tenuta a prestare le più ampie garanzie di legge per molestie e turbative, proprietà o possesso, nulla escluso.

B7) Principi sussidiari

Per quanto qui non previsto valgono le norme di legge in materia.

CAPO C

C1)

Per quanto concerne eventuali impianti od attrezzature immesse dalla conduttrice, valgono le pattuizioni previste nel Capo **A** di questa scrittura e riferentesi al momento di cessazione del rapporto di affitto di azienda.

La conduttrice non trasferirà all'eventuale procedura concorsuale le giacenze di materie prime, magazzino semilavorati e prodotti finiti esistenti alla data di riconsegna, ma avrà facoltà di vendere liberante tali prodotti, pur se recanti il marchio anche dopo la restituzione del complesso.

C2) per l'intera durata del contratto di affitto d'azienda la concedente non potrà intraprendere attività d'impresa concorrenti con quella svolta dall'azienda oggetto di contratto.

Una volta che sia stata conclusa e perfezionata la cessione d'azienda quale regolamentata nella parte **B** di questo contratto, la concedente non potrà intraprendere una attività concorrente con quella dell'azienda ceduta.

La concedente dovrà mutare la propria denominazione entro il autorizzando l'affittuaria ad assumere, se lo riterrà opportuno, la denominazione di

Si richiede la registrazione a tassa fissa, posta a carico dell'affittuaria, in quanto le prestazioni previste nel presente contratto sono soggette ad I.V.A.

La presente scrittura verrà conservata agli atti del notaio che ne autenticerà le firme ed è autorizzato a rilasciarne copia.

Allegati:

1. deliberazioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea;
2. elenco beni strumentali, arredi, impianti e macchinari;
3. elenco agenti e rappresentanti;

4. copia del marchio;
5. visura catastale;
6. elenco automezzi;
7. contratto di locazione dell'immobile;
8. elenco del personale dipendente assunto dalla conduttrice;
9. elenco contratti di fornitura in essere.

_____, li _____

La concedente

La conduttrice