

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA CON PROMESSA DI FUTURA VENDITA

Con la presente scrittura, redatta in tre originali, da valere ad ogni effetto di legge, fra le parti sottoscritte:

- 1) sig. <...>, nato a <...>, il <...>, residente a <...>, via <...>, c.f. <...>; <...> che agisce in nome e per conto della società <...> snc di <...> e <...> con sede in <...>, via <...> n. <...>, cod. fisc. <...>, di seguito indicato anche come "concedente", da una parte;
- 2) sig. <...>, nato a <...>, il <...>, residente a <...>, via <...>, c.f. <...>; <...> che agisce in nome e per conto della società <...> sas di <...>, con sede in <...>, via <...>, n. <...>, cod. fisc. <...>, di seguito indicata anche come "affittuario", dall'altra parte;

premesse

- a) che la società <...> snc è titolare dell'azienda di commercio al minuto di prodotti alimentari di cui alle tabelle I alimentari, con sede in <...>, in via <...>, n. <...>, munita di regolari autorizzazioni amministrative, rilasciate il <...>/<...>/<...>, dal comune di <...>;
- b) che la società <...> snc intende affittare, come affitta, la propria azienda di cui alla premessa alla società <...> sas che intende accettare, come accetta, alle condizioni di cui appresso;
- c) che la società <...> snc promette di cedere la propria azienda alla società <...> sas, che intende accettare, allo scadere del contratto di affitto di cui alla lettera precedente e alle condizioni di cui ai successivi punti 12 e 13.

Tutto ciò premesso tra i suddetti signori si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) L'affitto di azienda comprende l'esercizio di cui alla premessa, con tutti i mobili, le attrezzature, gli arredi e quant'altro costituisce dotazione per l'esercizio dell'attività, nello stato di fatto in cui si trovano come risulta da inventario allegato sotto la lettera A che, controfirmato dalle parti, costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 2) Il canone di affitto viene fissato e accettato in complessive € <...> (euro <...>) annue e dovrà essere pagato per quote mensili anticipate di € <...>.

Art. 3) La durata dell'affitto di azienda è di anni <...> con decorrenza dal <...>/<...>/<...> e con termine il <...>/<...>/<...>.

Art. 4) La concedente società <...> snc si impegna, se necessario, a consentire di volturare le autorizzazioni commerciali dell'esercizio all'affittuario, il quale dal canto suo assume preciso ed inderogabile impegno di consentire al termine del contratto di locazione in oggetto, la nuova voltura delle autorizzazioni stesse alla società <...> di <...> e <...> snc oppure rinunciarvi in suo favore, e ciò immediatamente a semplice richiesta del concedente.

Art. 5) Fra le parti si conviene espresso divieto di trasferire in qualsiasi altro luogo le autorizzazioni di cui alla premessa e l'affittuario <...> sas si impegna ad esercitare le attività tutte negli ambienti dell'esercizio stesso, senza poterne mutare la destinazione in nessun caso.

Art. 6) L'esercizio non potrà essere ceduto ad altri senza il consenso scritto della parte concedente l'affitto.

Art. 7) L'affittuario si impegna a conservare l'esercizio e le relative attrezzature e lo stabile nelle attuali buone condizioni salvo il deperimento d'uso, a condurlo con ogni cura e diligenza, mantenendo i locali in buono stato di conservazione ed obbligandosi alle riparazioni ordinarie, potrà apportarvi tutte le migliorie necessarie ed opportune, rimanendo queste ultime ad esclusivo beneficio del concedente, senza alcun rimborso all'affittuario.

Art. 8) L'affittuario si impegna a riconsegnare i locali in buone condizioni, puliti, imbiancati e riverniciati a nuovo il tutto a sue spese, e resterà obbligato per quanto non costituisca deperimento di vetustà.

Art. 9) A titolo di cauzione l'affittuario versa alla società <...> snc la somma di € <...> (<...>) infruttifere, cifra che il concedente si impegna a restituire al termine della locazione, nei termini di legge.

Art. 10) Nessun compenso sarà dovuto dal concedente società <...> all'affittuario al termine del contratto di affitto per incremento di avviamento commerciale, essendo all'atto della stipula del presente contratto l'azienda pienamente avviata.

Art. 11) Le spese del presente contratto e quelle del medesimo dipendenti e conseguenti sono a carico dell'affittuario.

Art. 12) Come pattuito in premessa, la società <...> promette di cedere alla società <...> sas, che intende accettare, di acquistare alla scadenza del contratto di affitto in oggetto la propria azienda come in premessa descritta per un importo da pattuire di comune accordo.

Art. 13) Nel caso in cui la parte promissaria di cui al precedente articolo non intendesse acquistare l'azienda nei termini previsti dal presente accordo, il contratto di affitto di azienda, in deroga al punto 3 dello stesso, s'intende prorogato in tutte le sue clausole fino a che il promittente o la parte promissaria non avranno acquisito un compratore che subentri nell'azienda alle stesse condizioni di cui al precedente articolo 12.

Art. 14) *Clausola di mediazione.* In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso la B&B Professione Mediatore S.a.s. di Bertolini Luca & C. - iscritta presso il Ministero della Giustizia al n. 358 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione – in base al regolamento di mediazione vigente. Il regolamento, le tabelle delle indennità e la modulistica in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo internet www.professionemediatore.it .

Redatto, letto e sottoscritto dalle parti in <...>, il <...>

Le parti, dopo attenta lettura, approvano specificamente ex art 1341 e 1342 c.c. le seguenti clausole contrattuali: art. 5, art. 6, art. 9, art. 10, art. 13, art. 14.

Redatto, letto e sottoscritto dalle parti in <...>, il <...>