

di tutto quanto descritto all'art. 1 del presente contratto, potendo cederla o affittarla a terzi oppure proseguire nella gestione.

Art. 4 - Il corrispettivo dell'affitto viene stabilito nella somma di euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento virgola zero zero) più IVA annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 700,00 (settecento virgola zero zero) più IVA cadauna, entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese presso il domicilio della parte concedente o in altro luogo che la stessa avesse ad indicare.

Art. 5 - Il canone d'affitto così stabilito, verrà aggiornato di anno in anno di una percentuale proporzionata al 75% dell'aumento del costo della vita pubblicato dall'ISTAT.

Oltre al canone sono a carico della parte conduttrice le spese di luce, riscaldamento, consumo di acqua, svuoto dei pozzi neri, imbiancatura periodica dei locali e le spese di piccola manutenzione anche relative all'impianto di riscaldamento, nonché ogni altra spesa riservata dalle leggi o dagli usi a carico della parte conduttrice.

Art. 6 - La parte conduttrice solleva la parte concedente da ogni impegno contrattuale stipulato durante la locazione dell'azienda e relativo alla conduzione stessa.

Art. 7 - La parte conduttrice non potrà subaffittare a terzi l'azienda oggetto del presente contratto senza esplicito consenso scritto della parte concedente.

Art. 8 - Il mancato pagamento di due rate mensili del canone di affitto farà decadere la parte conduttrice da qualsiasi beneficio di legge e darà alla parte concedente la facoltà di considerare il presente contratto immediatamente risolto di pieno diritto con la rifusione di ogni danno e spesa. Il pagamento dell'affitto non potrà mai essere sospeso o ritardato per alcuna ragione, neppure nel caso di lite vertente fra le parti.

Art. 9 - La parte conduttrice nell'esercizio della propria attività si impegna a rispettare tutte le norme di Pubblica Sicurezza, igiene e sanità, esonerando da qualsiasi responsabilità la parte concedente.

Art. 10 - La parte concedente acconsente che la parte conduttrice apporti tutte le migliorie di arredo, senza però che quest'ultima possa pretendere alcun indennizzo dalla parte concedente alla fine del rapporto per quegli arredi che non possano essere asportati senza arrecar danno.

Art. 11 - La parte conduttrice è costituita custode del ramo di azienda ed esonera espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo proprio o di terzi.

Art. 12 - La parte concedente consente l'utilizzo di tutte le licenze e autorizzazioni amministrative; nel caso in cui non si potesse avere il subingresso nelle autorizzazioni amministrative per cause indipendenti dalla volontà delle parti, il contratto verrà automaticamente risolto dalle parti, con la rifusione di quanto eventualmente già versato.

Art. 13 - Con questo medesimo atto le parti convengono un'opzione di acquisto, consistente nella facoltà per la parte affittuaria di acquistare l'azienda assunta in locazione e, quindi, tutti i beni materiali ed immateriali che la compongono, ed a carico della parte concedente l'obbligo di cedere e trasferire detta azienda alla parte affittuaria stessa.

La presente opzione viene fin d'ora convenuta ai seguenti patti e condizioni:

a) L'affittuaria avrà facoltà di esercitare l'opzione entro il 30 (trenta) settembre 2023 (duemilaventitré), con la precisazione che tale termine si intende concesso a favore della parte affittuaria stessa di modo che questa avrà facoltà di esercitare il diritto di acquisto in qualsiasi momento anteriore alla scadenza del termine medesimo.

b) 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.

c) L'acquisto riguarderà il ramo di azienda oggetto di affitto e tutti i beni, materiali ed immateriali, che lo compongono nessuno escluso od eccettuato.

d) Il corrispettivo della cessione pattuito viene fin d'ora convenuto in complessivi euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), che verranno corrisposti al momento della stipula del contratto di cessione.

E' fatta salva la facoltà per le parti, di comune accordo, di prevedere una dilazione del pagamento del suddetto prezzo; in mancanza di espresso e unanime accordo in tal senso, l'intero prezzo dovrà essere corrisposto con assegno circolare intestato alla parte alienante alla stipula dell'atto di cessione.

e) La cessione del ramo di azienda verrà eseguita entro trenta giorni dalla comunicazione dell'esercizio dell'opzione effettuata dalla parte affittuaria, presso il Notaio scelto dalla medesima.

Le spese del relativo atto saranno ad esclusivo carico della parte acquirente, come per legge.

f) La parte affittuaria si riserva il diritto di richiedere alla parte concedente la certificazione dell'agenzia delle entrate 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, e così anche si riserva di verificare o far verificare l'inesistenza di passività che possano dar luogo alla responsabilità del cessionario prevista dall'art. 2560 c.c. .

In particolare, al fine dell'accertamento dell'esistenza di eventuali passività contratte per la gestione dell'azienda ed antecedenti alla sua cessione in locazione, la parte affittuaria avrà facoltà di far eseguire una verifica da un proprio incaricato che, a tal fine, avrà libero e pieno accesso alla documentazione della cedente.

Art. 14 - Le spese e onorari per la redazione del presente atto e le spese di registrazione e pubblicazione del contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico della parte conduttrice.

Art. 15 - La parte conduttrice subentrerà nei contratti relativi al telefono, energia elettrica, acqua e gas.

Art. 16 - I sottoscritti autorizzano il notaio autenticante al trattamento dei dati, anche personali, contenuti nel presente atto e nella relativa documentazione preparatoria per darvi esecuzione e per adempiere ai doveri previsti dalla legge e dichiarano di aver ricevuto la documentazione informativa.

Raccolta n.20592

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dott. [REDACTED] on studio ivi in [REDACTED]
[REDACTED] che i signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
in qualità di soci amministratori ed in rappresentanza della Società in nome collettivo:

- "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di
amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

- "[REDACTED],

via [REDACTED], ove domicilia per la carica,
della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza il
suesteso atto in calce del quale io Notaio ne ho dato lettura alle parti alle ore 13,00.
Verona, nel mio studio, [REDACTED]
Addì, tredici settembre duemiladiciotto.
F.to E [REDACTED]















