

Contratto-tipo di cessione di azienda commerciale

Con la presente scrittura privata, che verrà conservata agli atti del notaio autenticante, espressamente autorizzato a rilasciarne copie, tra le parti:

Parte cedente

- Tizio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____, che dichiara di agire e intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore unico e legale rappresentante della società:

“_____”, con sede legale in _____, capitale sociale euro _____, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro imprese di _____, numero REA _____, giusta i poteri allo stesso spettanti in forza dello statuto sociale vigente nonché in esecuzione della delibera dei soci in data _____, d’ora in poi anche Parte Venditrice;

oppure, in caso di società in nome collettivo

- Tizio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____,
- Caio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____, che dichiarano di agire e intervenire al presente atto non in proprio ma quali unici soci e legali rappresentanti della società:

“_____”, con sede legale in _____, capitale sociale euro _____, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di _____, numero REA _____, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d’ora in poi anche Parte Venditrice;

oppure, in caso di società in accomandita semplice

- Tizio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____, che dichiara di agire e intervenire al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

“_____”, con sede legale in _____, capitale sociale euro _____, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di _____, numero REA _____, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d’ora in poi anche Parte Venditrice;

Parte cessionaria

- Sempronio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____, che dichiara di agire e intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore unico e legale rappresentante della società:

“_____”, con sede legale in _____, capitale sociale euro _____, CF e numero di iscrizione presso il Registro imprese di _____, numero REA _____, giusta i poteri allo stesso spettanti in forza dello statuto sociale vigente nonché in esecuzione della delibera dei soci in data _____, d’ora in poi anche Parte Acquirente;

oppure, in caso di società in nome collettivo

- Sempronio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____,

- Mevio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____, che dichiarano di agire e intervenire al presente atto non in proprio ma quali unici soci e legali rappresentanti della società:

“_____”, con sede legale in _____, capitale sociale euro _____, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di _____, numero REA _____, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d’ora in poi anche Parte Acquirente;

oppure, in caso di società in accomandita semplice

- Sempronio, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, codice fiscale _____, che dichiara di agire e intervenire al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

“_____”, con sede legale in _____, capitale sociale euro _____, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di _____, numero REA _____, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d’ora in poi anche Parte Acquirente;

Premesso

- che la società venditrice è titolare e proprietaria dell’azienda avente a oggetto l’attività di (*specificare il tipo di attività svolta*) denominata _____, corrente in _____, via _____ n. _____, per il cui esercizio il Comune di _____ ha rilasciato i seguenti provvedimenti:
 - autorizzazione al commercio n. _____ in data _____;
 - concessione per occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche in data _____ n. _____;

oppure

- esercitata giusta Comunicazione di esercizi di commercio al dettaglio di vicinato presentata al Comune di _____ in data _____ protocollo _____ e denuncia di inizio attività in data _____ prot. _____;
- che la predetta attività viene esercitata nei locali di proprietà di terzi in forza di contratto di locazione registrato a il giorno al n. serie atti privati;
 - che la società venditrice si è dichiarata disponibile alla cessione dell’azienda in oggetto;
 - che la società acquirente è interessata all’acquisto della sopraccitata azienda commerciale

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue

Art. 1. Contenuto del contratto

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2. Oggetto del contratto

La società venditrice _____, come sopra rappresentata, cede e vende alla società acquirente _____ che, come sopra rappresentata, accetta e acquista l’azienda commerciale esercente l’attività di cui in premessa, corrente in _____, esercitata in forza dei provvedimenti citati in premessa e da intendersi integralmente richiamati.

Formano oggetto della presente cessione il mobilio, l’avviamento commerciale e le attrezzature tutte facenti parte dell’azienda compravenduta, il tutto come meglio risulta dall’inventario già redatto e approvato e sottoscritto prima d’ora separatamente tra le Parti.

oppure, in alternativa

La società venditrice _____, come sopra rappresentata cede e vende, con patto di riservato dominio ai sensi dell’articolo 1523 del Codice civile, alla società acquirente _____ che, come sopra rappresentata, accetta e acquista l’azienda commerciale esercente l’attività di cui in premessa, corrente in _____, esercitata in forza dei provvedimenti citati in premessa e da intendersi integralmente richiamati.

Formano oggetto della presente cessione il mobilio, l’avviamento commerciale e le attrezzature tutte facenti parte dell’azienda compravenduta, il tutto come meglio risulta dall’inventario già redatto e approvato e sottoscritto prima d’ora separatamente tra le Parti.

Art. 3. Prezzo, pagamento e consegna

Il prezzo convenuto dalle Parti è di euro _____, di cui:

- euro _____ per attrezzature varie;
- euro _____ per mobili e arredamento;
- euro _____ a titolo di avviamento commerciale.

Detto prezzo è così regolato:

a) per quanto a euro _____ sono stati già prima d’ora pagati e pertanto con la firma apposta in calce al presente atto la Parte Venditrice, come rappresentata, rilascia, per detto e tanto importo, corrispondente quietanza alla Parte Acquirente;

b) per quanto all’importo ancora dovuto a saldo, pari a euro _____, questo dovrà essere pagato dalla

Parte Acquirente alla Parte Venditrice in _____ rate mensili anticipate di euro

cadauna scadenti la prima a partire dal giorno_____ e così via senza interruzione sino alla completa estinzione del debito.

Sul prezzo così dilazionato non matureranno interessi.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 1523 c.c. (*Patto di riservato dominio*), il trasferimento della proprietà avverrà a favore del compratore solamente col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma quest'ultimo assume i rischi fin dal momento della consegna. *oppure, in caso di pagamento dell'intero prezzo (no patto di riservato dominio)*

Detto prezzo è stato già integralmente prima d'ora versato dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice che, con la sottoscrizione del presente contratto, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo.

c) La consegna e il possesso dell'azienda commerciale e tutti gli effetti giuridici, fiscali ed economici della cessione decorreranno dalla data odierna_____, e pertanto, da detta data tutti gli utili e gli oneri afferenti la gestione, in particolare i tributi di natura fiscale e di qualsiasi altra specie afferenti l'azienda ceduta, che maturino a titolo di proprietà, passano per fatti avvenuti da detta data in poi, a favore e a carico della Parte Acquirente.

Art. 4. Successione nei debiti e nei crediti

La cessione non comprende né i debiti né i crediti dell'azienda ceduta, i quali rimangono in capo alla Parte Venditrice, così pure le eventuali sopravvenienze attive o passive inerenti l'azienda ceduta, anche se manifestatesi successivamente alla data di cessione d'azienda, ma i cui presupposti si riferiscono al periodo precedente la vendita.

Art. 5. Obblighi e garanzie della Parte Venditrice

Le parti convengono che qualsiasi debito di natura fiscale e previdenziale, riguardanti la Parte Venditrice, che si manifestasse anche successivamente ma riferito al periodo di proprietà e gestione dell'azienda in capo alla Parte Venditrice, risulterà solo ed esclusivamente a carico della Parte Cedente Venditrice, la quale si impegna, inoltre, a manlevare la Parte Acquirente da eventuali pretese che terzi possano avanzare verso la stessa¹.

La Parte Venditrice dichiara e garantisce alla Parte Acquirente che ognuna delle dichiarazioni che seguono è vera e fedele:

- a) la Parte Alienante è una società di diritto italiano regolarmente operante ed esistente;
- b) essa non è né insolvente né è stata dichiarata fallita e non è stata proposta alcuna azione o richiesta tesa alla dichiarazione di fallimento o alla soggezione ad altra procedura concorsuale;
- c) la Parte Alienante ha pieno diritto di proprietà su tutti i beni costituenti nel loro complesso l'azienda. Tali beni sono in buone condizioni, salvo il normale degrado d'uso, e sono stati oggetto di tutti i necessari e opportuni interventi di manutenzione e riparazione;
- d) garantisce che sull'azienda in oggetto non grava alcun peso, vincolo o sequestro, onere, trascrizione pregiudizievole, né diritti di terzi in genere;
- e) che alla data odierna non è pendente o minacciato alcun procedimento giudiziario o del lavoro né nei confronti della Parte Alienante, né in genere nei confronti dell'azienda o dei beni quivi considerati e che potrebbe avere un impatto negativo sull'attività, le prospettive, gli affari o la situazione dell'azienda e sullo svolgimento delle operazioni quivi considerate;
- f) che tutte le dichiarazioni fiscali e le comunicazioni che debbono essere presentate da Parte Alienante in relazione a tasse, diritti, imposte erariali, comunali, provinciali sono state tempestivamente presentate e tutti i tributi relativi sono stati pagati interamente alla scadenza e non sono dovuti nel futuro – per fatti noti a oggi – pagamenti, interessi, multe o penalità.

In particolare la Parte Alienante:

- 1) in relazione al disposto di cui all'art. 14 del d.lgs. 472/1997 garantisce l'insussistenza di sanzioni e di violazioni di carattere fiscale, dichiarandosi comunque edotta Parte Acquirente della relativa solidarietà tributaria;

¹ In caso di cessione con patto di riservato dominio inserire quanto segue, ove ne ricorra il caso. Diversamente si rammenta di procedere alla relativa trascrizione: «Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1424 del Codice civile, le parti dichiarano che non vi sono macchine per le quali effettuare la trascrizione della riserva della proprietà presso la Cancelleria del Tribunale».

2) garantisce l'insussistenza, ai sensi dell'art. 33 del d.lgs. 231/2001, di sanzioni pecuniarie per reati o illeciti amministrativi commessi nell'attività dell'azienda ceduta, dichiarandosi comunque edotta parte acquirente della relativa solidarietà;

g) che gli impianti in genere sono a norma di legge e che sono state rispettate tutte le norme relative alla legge 626/1996, ora TU 81/2008; in ogni caso costituirà condizione risolutiva del presente contratto il fatto che una o più dichiarazioni si rivelino false, inesatte o incomplete;

h) che non vi sono in corso rapporti con personale dipendente nei quali la parte acquirente debba subentrare ai sensi dell'art. 2112 del Codice civile.

oppure, in alternativa

h) che attualmente nell'azienda è impiegato il personale di cui all'elenco che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera _____ . Detto personale proseguirà il rapporto con il Cessionario che, salva loro disponibilità, si impegna a mantenere in essere i rapporti con tutti i dipendenti fino alla scadenza del contratto, ove a tempo determinato, e in particolare con i dipendenti assunti a tempo indeterminato.

Art. 6. Autorizzazioni amministrative

Qualora il Comune di _____ dovesse negare la voltura delle autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività per colpa unica ed esclusiva della Parte Venditrice, il presente contratto si dovrà considerare risolto e la Parte Venditrice dovrà restituire tutte le somme ricevute entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di diniego inviata dalle competenti Autorità.

Art. 7. Patto di non concorrenza

La parte Venditrice a tenore dell'art. 2557 c.c, dovrà astenersi per il periodo di _____ anni² decorrenti dalla data odierna, a iniziare una nuova impresa uguale, simile o affine a quella oggetto di contratto, che per oggetto, o altro, sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta nell'ambito del Comune di _____, quartiere _____, né in proprio, né come socio, dirigente, dipendente o agente di società o ditte concorrenti .

Le Parti concordemente riconoscono che non è soggetto al divieto di concorrenza lo svolgimento da parte del Cedente dell'attività di _____.

oppure, in alternativa

La Parte Acquirente, come sopra detta e rappresentata, esonera espressamente la parte venditrice dal divieto di concorrenza previsto dall'art. 2557 c.c.

Art. 8. Subentro nel contratto di locazione

Comportando la compravendita dell'azienda anche la cessione del contratto di locazione in corso per il locale ove viene esercitata l'attività, la Parte Venditrice si impegna a dare al Locatore, nei termini e con le formalità previste, e comunque nel più breve tempo possibile, la comunicazione di cui all'art.36 della legge 392/1978.

Art. 9. Legge applicabile

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto si fa riferimento alle norme del Codice civile in materia di cessione di azienda e alle leggi speciali in materia.

Art. 10. Spese di registrazione

Le spese di registrazione e redazione del presente contratto sono a carico della Parte Acquirente.

Art. 11. Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di _____ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

² Si ricorda che l'art. 2557 c.c. stabilisce che: «1. Chi aliena l'azienda deve astenersi, per il periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta. – 2. Il patto di astenersi dalla concorrenza in limiti più ampi di quelli previsti dal comma precedente è valido, purché non impedisca ogni attività professionale dell'alienante. Esso non può eccedere la durata di cinque anni dal trasferimento. – 3. Se nel patto è indicata una durata maggiore o la durata non è stabilita, il divieto di concorrenza vale per il periodo di cinque anni dal trasferimento».

Redatto in _____ copie originali, letto, confermato e sottoscritto.

_____, lì _____

PARTE CEDENTE/VENDITRICE

PARTE CESSIONARIA/ACQUIRENTE
