



	iscritta al n.BA -	del Repertorio Economico Ammini-	
		strativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari, a quanto infra	
		autorizzato in virtù di delibera dell'assemblea dei soci in	
		data 27 marzo 2017 (di seguito denominata anche parte con-	
		dottrice o affittuaria);	
		premessò	
	1) che la società	, con sede legale in	
		Valenzano, svolge, prevalentemente, l'attività di commercio	
		all'ingrosso ed al dettaglio di articoli casalinghi, deter-	
		sivi, profumi, cosmetici, bigiotteria, articoli da regalo,	
		articoli per l'igiene della persona e della casa ed inoltre	
		prodotti di merceria, abbigliamento e di quant'altro compre-	
		so nella tabella merceologica VIII (D.M. 30 agosto 1971 -	
		D.M. 14 gennaio 1972 - D.M. 28 aprile 1976);	
	2) che la ridetta locatrice società	,	
		intende proseguire la propria attività in comuni diversi da	
		quelli attuali e, anche al fine di assicurare la continuità	
		aziendale, benchè indiretta, intende concedere in locazione	
		alla società	, il proprio ramo d'azien-
		da costituito dagli attuali propri punti vendita, con tutte	
		le concessioni ed autorizzazioni in proprio possesso;	
	3) che la conduttrice società	- è in	
		possesso di tutti i requisiti soggettivi necessari per eser-	
		citare le suddette attività;	
	4) che le attività de qua vengono esercitate in tre punti		
		2	

vendita rispettivamente:

1. Locale commerciale sito in Valenzano (BA), alla via Piccinni , identificato in catasto al foglio 28, particella 571, subalterno 4, cat.C1, classe 2, mq 58, avente una rendita catastale pari ad euro 1.237,12, condotto in locazione in virtù di regolare contratto stipulato e registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio di Bari il 15 gennaio 2015 al n.714, con prossima scadenza al 13 gennaio 2021 nel quale la società subentrerà con la comunicazione di rito prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978 ed il cui canone mensile attuale è di Euro cinquecento (500);

2. Locale commerciale sito in Bari (BA), alla via Vito Lonerò , individuato in catasto al foglio 12, particella 325, subalterno 48, cat. A3, zona 2, classe 3, vani 6,5 avente una rendita catastale pari ad euro 788,89, condotto in locazione in virtù di regolare subentro al contratto originario stipulato il 24 marzo 2004, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio di Bari il 14 aprile 2004 al n.4298 con prossima scadenza al 01 aprile 2022 nel quale la società subentrerà con la comunicazione di rito prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978 ed il cui canone mensile attuale è di Euro settecento (700);

3. Locale commerciale sito in Bari (BA) alla Via Vittorio Veneto n. , individuato in catasto al foglio CA23, parti-

	cella 491, subalterno 8, cat.C1 avente una rendita catastale	
	pari ad euro 754,54, condotto in locazione in virtù di rego-	
	lare contratto stipulato il 24 marzo 2016, registrato all'A-	
	genzia delle Entrate di Bari il 24 marzo 2016 al n.5787 con	
	prossima scadenza al 23 marzo 2022 nel quale la società	
	subentrerà con la comunicazione di rito	
	prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978 ed il cui canone mensi-	
	le attuale è di Euro milleduecento (1.200);	
	Tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue	
	Art.1	
	L'epigrafe e quanto altro precede, forma parte integrante e	
	sostanziale della presente scrittura privata ad ogni effetto	
	giuridico.	
	Art.2	
	La locatrice , come sopra rappresentata,	
	concede in affitto alla conduttrice -	
	che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, il pro-	
	prio ramo d'azienda in premessa descritto così come artico-	
	lata nella sua ubicazione di Valenzano (BA)e nelle sue ubi-	
	cazioni di Bari (BA).	
	Art.3	
	Nel ramo d'azienda concesso in affitto, nella sua articola-	
	zione precedentemente indicata, sono inclusi:	
	1. le merci e tutti gli altri beni valorizzati (ai soli fini	
	dei conguagli previsti dall'Art. 2561 C.C.) per il numero	
	4	

complessivo dei pezzi e di cui **all'allegato "A"**. Per patto

espreso tra le parti resta inteso che le merci non trasfe-

rite in locazione con il presente atto resteranno nella di-

sponibilità della concedente che potrà venderle continuando

l'esercizio dell'attività purchè in altro luogo situato in

diverso comune;

2. i beni mobili (compresi gli impianti) e le attrezzature

costituenti le dotazioni dell'impresa di cui **all'allegato**

**"B"**, costituiti essi allegati dall'elenco dei beni presenti

nel negozio di Valenzano (BA) alla via Piccinni n. e nei

negozi di Bari alla via Vito Lonero n. ed alla via Vitto-

rio Veneto n.

#### Art.4

In conformità al combinato disposto degli artt. 2561 comma 1

e 2562 c.c. la conduttrice società

dovrà gestire l'azienda con disegni grafici, loghi, insegne

e quant'altro già utilizzato dalla locatrice società

#### Art.5

La conduttrice società \_\_\_\_\_, come sopra

rappresentata, si impegna a provvedere agli adempimenti pre-

visti dalla normativa vigente relativi all'inizio dell'atti-

vità e alla volturazione temporanea delle licenze come per

legge.

#### Art. 6

	La locatrice	, presta sin d'ora il proprio
		consenso all'intestazione pro-tempore, in favore della
	conduttrice	, delle autorizzazioni tutte,
		comprese quelle amministrative, sanitarie e specifiche
		delle predette attività e si impegna ad intervenire tempestivamente
		per tutto ciò che si dovesse rendere necessario alle pratiche di voltura.
		Art.7
		Prendendo a base l'attuale valore economico di cessione del
		ramo d'azienda determinato anche in relazione alla posizione
		dei negozi, ed alle loro dimensioni, oltre che tenendo conto
		della necessità di effettuare nuovi investimenti per rinnovare e potenziare
		l'attività, il canone annuo d'affitto nel quale non sono compresi i canoni
		di locazione degli immobili che rimangono ad esclusivo carico della
		conduttrice, è stato concordemente pattuito ed accettato come segue:
		- in una misura annua fissa di Euro ventiquattromila
		(24.000);
		- in una misura percentuale pari al due per cento (2%) del
		volume d'affari della conduttrice che eccede Euro un milione
		(1.000.000), riferibili unicamente ai rami di azienda locati con il
		presente atto.
		Tutti i canoni così come indicati devono intendersi oltre I.V.A.
		come per legge, e la misura percentuale indicata deve intendersi
		ovviamente riferita al volume di affari relativo

all'azienda concessa in locazione, così come tempo per tempo risulterà dal/dai registro/registri delle vendite, o altro/altri equipollente/ti, purché con piena validità fiscale.

Il canone di locazione così come pattuito, quanto alla componente fissa sarà corrisposto in rate mensili posticipate di Euro duemila (2.000/00) oltre IVA come per legge e, quanto alla componente percentuale, in rate annuali posticipate da pagarsi entro il giorno 20 (venti) del mese di gennaio dell'anno successivo, salvo che la conduttrice non intenda pagarlo anticipatamente rispetto alle scadenze indicate. Il mancato pagamento, anche non consecutivo, di n. 4 (quattro) rate del canone alle scadenze convenute, e non sanato entro il termine per il pagamento della 5<sup>a</sup> rata di canone, comporterà la facoltà, in capo alla locatrice di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c., a danno e spese della  
, salvo quanto meglio infra al successivo Art. 21.

#### Art.8

L'affitto avrà durata a decorrere dalla data odierna, e fino al 31 dicembre 2026, con rinnovo automatico per ulteriori anni otto, qualora, sei mesi prima della scadenza convenuta, o di quella della proroga, le parti non ne diano disdetta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In favore della conduttrice resta convenuto

- in qualsiasi momento - il diritto di recesso anticipato da esercitarsi con preavviso scritto di quattro mesi senza che, per tale diritto, alla locatrice spetti alcuna indennità.

#### Art. 9

La consegna del ramo d'azienda avviene con la sottoscrizione del presente atto. La \_\_\_\_\_ dichiara che le attività locate con il presente contratto, sono attualmente in normale stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarle in tale stato, salvo il normale deperimento d'uso. A tal fine la medesima \_\_\_\_\_ assume a suo completo carico, le spese di ordinaria manutenzione, nonché quelle derivanti da qualunque danneggiamento, deterioramento, perdita o sottrazione, anche parziali, dei beni mobili, degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda. Relativamente ai luoghi nei quali viene esercitata l'attività, alla conduttrice \_\_\_\_\_ è riservato il diritto di procedere alla razionalizzazione delle attività anche attraverso l'accentramento e/o decentramento di funzioni aziendali come ad esempio lo spostamento di uffici, così come l'apertura e/o chiusura di magazzini e quant'altro. In tal caso gli eventuali nuovi contratti di locazione di immobili saranno stipulati direttamente dalla conduttrice \_\_\_\_\_ senza necessità di alcuna autorizzazione mentre eventuali disdette di contratti in essere do-

vranno essere effettuate con il consenso della locatrice

che sin d'ora si obbliga a prestarlo.

#### Art.10

La \_\_\_\_\_, nella sua qualità di proprietaria

del ramo d'azienda oggetto del presente contratto, garanti-

sce il pieno e pacifico godimento dello stesso e, per tutta

la durata del contratto, si impegna a non svolgere alcuna

attività in concorrenza con quella concessa in affitto, ad

eccezione della deroga prevista nel presente atto.

#### Art.11

Il signor \_\_\_\_\_, nella sua qualità di Ammi-

nistratore Unico e legale rappresentante della società

\_\_\_\_\_, si impegna ad usare i locali ove hanno

sede le attività con la diligenza del buon padre di famiglia

nonché a conservare l'efficacia degli impianti e le normali

dotazioni di scorte fatto salvo, comunque, il normale depe-

rimento d'uso degli stessi impianti e scorte. A tal proposi-

to resta espressamente convenuto che gli ammortamenti dei

beni materiali ed immateriali saranno dedotti dalla condut-

trice \_\_\_\_\_ giusta quanto disposto dall'Art.

102 del DPR 917/1986. A tal fine, la locatrice

\_\_\_\_\_ consegna alla conduttrice

copia del libro beni ammortizzabili dichiarata conforme dal

legale rappresentante della ridetta locatrice

E' dato esplicito consenso alla conduttrice di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni facenti parte del patrimonio aziendale. Pur tuttavia, resta inteso che gli eventuali nuovi investimenti, al termine della locazione, rimarranno a beneficio della locatrice e saranno imputati a deconto delle differenze inventariali. Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, la locatrice con congruo preavviso non inferiore a 3 (tre) giorni, potrà effettuare sopralluoghi presso ciascuna singola sede delle attività, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati, fuori dagli orari di apertura al pubblico.

#### Art.12

La società \_\_\_\_\_ a far tempo dalla decorrenza del presente contratto, sarà responsabile verso la locatrice, ed i terzi, degli eventuali danni causati per colpa sua, e/o dipendenti da fatto o colpa di terzi in occasione dello svolgimento dell'attività.

#### Art.13

E' convenuto espressamente fra le parti che i debiti, di qualunque genere e specie, per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto, nonché tutte le spese, imposte e tasse inerenti il ramo di azienda e correnti sino alla data di decorrenza del presente atto, sono posti a carico della locatrice, ancorché verranno in scadenza successivamente. Resta però inteso che sulla base di specifiche

necessità rappresentate, essi debiti, e spese, potranno essere pagati con provvista messa a disposizione dalla conduttrice, se questa vi acconsenta, ed imputati in conto canoni e/o deposito cauzionale e/o differenze inventariali secondo le indicazioni della stessa conduttrice.

Entro 30 (trenta) giorni da oggi, la concedente

si impegna a comunicare alla conduttrice

l'importo di eventuali crediti sorti anteriormente alla data di decorrenza del presente atto.

Ai fini della locazione/cessione di crediti, il presente atto, a cura della conduttrice \_\_\_\_\_, verrà notificato ai debitori i cui rapporti sono ricompresi nel complesso aziendale oggetto del presente atto i quali, anche ai fini di quanto previsto dagli Artt. 1264 e seguenti CC, con il pagamento effettuato tanto in favore della locatrice quanto in favore della conduttrice, si intenderanno liberati dalla propria obbligazione.

Resta così inteso che eventuali pagamenti che dovesse ricevere la locatrice \_\_\_\_\_ comporteranno, ugualmente, liberazione del debitore e dovranno essere portati a deconto dei crediti eventualmente trasferiti.

Infine, resta inteso che eventuali incassi POS che dovessero essere ricevuti dalla locatrice \_\_\_\_\_, nelle more della installazione di POS della \_\_\_\_\_ dovranno essere trasferiti alla stessa conduttrice, senza

dilazione.

Sui crediti riscossi decorreranno in favore della locatrice gli interessi sin d'ora stabiliti, anche a titolo aleatorio e transattivo, in misura pari all'euribor base 360 parametro 1 mese maggiorato di 1,5 punti percentuali, rilevato sul sito Euribor.IT l'ultimo giorno di ciascun mese. Gli interessi così come maturati saranno corrisposti alla locatrice entro il 28 febbraio di ciascun anno.

Art.14

La conduttrice si impegna a volturare a sue spese i contratti di utenza in corso (energia elettrica, telefono, gas e acqua).

Art.15

Relativamente alle merci, resta convenuto che le stesse dovranno essere restituite alla fine della locazione rispettandone la tipologia ancorché di valore difforme; pertanto, all'atto della riconsegna saranno effettuati i relativi conguagli.

In deroga a quanto previsto al precedente comma, però, resta stabilito che la conduttrice, tempo per tempo, si riserva la facoltà di acquistare tutto o parte delle differenze di magazzino così come risultanti dalle proprie scritture contabili comunicando tale circostanza alla concedente che provvederà ad emettere regolare documento fiscalmente valido. I pagamenti degli acquisti di che trattasi saranno eseguiti

entro centoottanta giorni dal ricevimento del documento fiscalmente valido indicato al precedente comma.

Art.16

Saranno integralmente a carico della società

i trattamenti retributivi e previdenziali relativi

ai rapporti di lavoro autonomo e/o subordinato, che la stessa conduttrice dovesse instaurare successivamente alla sottoscrizione del presente atto.

Art.17

Resta inteso tra le parti che la \_\_\_\_\_ nel

rispetto delle norme vigenti in materia si impegna ad assumere in proprio la continuazione dei contratti di lavoro relativi ai lavoratori dipendenti di cui **all'allegato "C"**, secondo tutte le modalità previste dalla normativa vigente con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, conservando agli stessi lavoratori la medesima anzianità di servizio, nonché la qualifica e il trattamento attualmente in atto e si impegna ad applicare i trattamenti economici e normativi previsti dai contratti collettivi vigenti alla data di decorrenza del presente contratto sino alla scadenza, salvo che siano sostituiti da altri contratti collettivi.

Il concedente provvederà ad erogare al personale che ne facesse richiesta, nei termini e con le con le formalità di cui all'art. 2112 C.c. il trattamento di fine rapporto ed il

trattamento retributivo maturato e maturando fino alla data odierna, così come ogni altra somma dovuta in relazione ai singoli rapporti di lavoro, maturata fino ad oggi nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

Art.18

Saranno altresì integralmente a carico della  
i trattamenti retributivi e previdenziali relativi ad ulteriori rapporti di lavoro autonomo e/o subordinato, che la stessa conduttrice dovesse instaurare successivamente alla sottoscrizione del presente atto.

Art.19

La società si obbliga e garantisce fin d'ora che i rapporti di lavoro instaurati per l'esercizio del ramo di azienda commerciale, saranno liquidati alla risoluzione del presente contratto, ovvero alla scadenza dello stesso; la medesima conduttrice si obbliga, altresì, a tenere indenne e manlevata la locatrice da qualsiasi onere e spesa, ivi comprese le spese legali, comunque derivanti o dipendenti dalle rivendicazioni che, a qualunque titolo, potessero essere azionate da parte di tali lavoratori, anche successivamente alla risoluzione del rapporto. Gli eventuali dipendenti dovranno essere in regola con tutte le vigenti disposizioni di leggi, di contratto e/o regolamentari concernenti il trattamento economico normativo, retributivo e previdenziale del settore.

Art.20

Il ramo di azienda, così come ricevuto, potrà essere concesso in subaffitto ed il presente contratto potrà essere ceduto ad altra persona fisica e/o giuridica previa semplice comunicazione alla locatrice, che sin d'ora presta il proprio consenso.

Art.21

In caso di inadempimento alle obbligazioni tutte previste dal presente contratto, la locatrice avrà facoltà di risolverlo immediatamente con semplice comunicazione scritta da inviarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

Pur tuttavia la risoluzione del contratto fermo quanto previsto al precedente art.7, non avrà luogo nel caso in cui l'adempimento venga eseguito entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma.

E' salvo in ogni caso il diritto della locatrice ad agire per il risarcimento di tutti i danni derivanti da eventuali inadempimenti della conduttrice, nonché al rimborso di tutte le spese poste a carico della stessa con il presente contratto, che la società eventualmente, dovesse aver anticipato.

Art.22

Alla cessazione della locazione, la conduttrice, dovrà documentare l'avvenuto pagamento di tutti gli acquisti fatti e dei corrispettivi dei contratti di fornitura di energia e-

lettrica, telefonica etc. fatto salvo quanto previsto al precedente Art.13 in tema di saldo netto da corrispondere alla locatrice.

#### Art.23

La società conduttrice , ora per allora, manifesta l'interesse ad acquistare il ramo d'azienda condotto in locazione in virtù del presente atto a proprio insindacabile giudizio. A tal fine, la locatrice

, riconosce alla conduttrice il diritto unilaterale di opzione all'acquisto. Per patto espresso tra le parti resta stabilito che il prezzo della cessione - per il cui pagamento dovrà essere prevista una dilazione senza corrispondenza di interessi per quarantotto (48) mesi -, in qualunque tempo sarà esercitato il diritto di opzione, sarà quello risultante dalla sommatoria degli elementi di cui appresso dei quali i primi due sono sin d'ora determinabili ed il terzo potrà esserlo soltanto alla data dell'eventuale esercizio del diritto di opzione:

a) valore di mercato delle merci così come oggi trasferite in locazione, secondo le quantità riportate **nell'allegato "A"**, e non acquistate ai sensi del precedente Art. 15;

b) valore degli arredi e stigliature che per convenzione viene sin d'ora fissato in Euro quindicimila (15.000);

c) valore dell'avviamento calcolato sulla base della percentuale di redditività della conduttrice applicata alla media

dei ricavi dichiarati ai fini delle imposte sul reddito negli ultimi tre periodi d'imposta anteriori a quello della valutazione moltiplicato per tre, considerando che la stessa percentuale di redditività non può essere inferiore al rapporto tra il reddito d'impresa ed i ricavi dichiarati ai fini delle imposte sul reddito nel medesimo periodo. Se il diritto di opzione dovesse essere esercitato nei primi tre anni, il valore di avviamento da determinarsi secondo i criteri indicati nella precedente lettera c), sarà calcolato con riferimento ai dati della concedente relativi al triennio concluso al 31.12.2016.

Nell'ipotesi in cui l'esercizio del diritto di opzione dovesse essere effettuato decorsi tre anni dall'inizio della locazione, il valore di avviamento così come calcolato con la precedente formula, sarà decurtato del cinquanta per cento (50%) riconoscendosi sin d'ora che tale percentuale rappresenta il concorso della conduttrice alla maggiore valorizzazione del ridotto avviamento. Per tutta la durata del contratto e fino all'esercizio del diritto di opzione, la conduttrice potrà costituire, presso la locatrice, un deposito cauzionale fino ad un valore massimo di Euro centocinquantamila (Euro 150.000).

Nel caso in cui, in qualunque tempo, la locatrice dovesse essere ammessa e/o sottoposta ad una procedura concorsuale, e/o di ristrutturazione del debito e, comunque, di una pro-

cedura prevista dal R.D. 16 marzo 1942 n.267, l'esercizio del diritto di opzione ad un prezzo uguale e/o diverso da quello calcolato secondo i parametri previsti nel presente articolo, sarà condizionato all'esplicita approvazione dell'autorità giudiziaria competente.

#### Art.24

A salvaguardia degli investimenti che la conduttrice ha già effettuato per la valutazione della fattibilità del presente contratto e di quelli che effettuerà per il consolidamento e rilancio del ramo di azienda condotta in locazione, resta stabilito che in qualunque caso di risoluzione del presente contratto alla stessa conduttrice spetta un'indennità di buona uscita che sarà determinata in misura pari al dieci per cento (10%) dell'incremento dei ricavi, su base annua, che saranno rilevati alla data di risoluzione nonché il cinquanta per cento (50%) del valore di avviamento che sarà determinato da un professionista incaricato congiuntamente dalle parti ovvero, in difetto, dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bari. In ogni caso, l'indennità di che trattasi non potrà essere inferiore ad Euro centomila (100.000) e dovrà essere corrisposta entro e non oltre sessanta giorni dalla sua determinazione.

#### Art.25

Le spese della presente scrittura, annesse e dipendenti, sono a carico della conduttrice.

Art.26

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto, sarà esclusivamente competente il Foro di Bari.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A..

Bari, 4/4/2017

F.to:

Repertorio n.35193

Raccolta n.14797

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor Francesco Paolo Petrerà, Notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

certifico che

, nato a il , domicili-

liato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

con sede in Valenzano alla

, nato a Bari il giorno .

domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

, con sede in Capurso alla , della cui

identità personale, qualità e poteri di firma, io notaio so-

no certo, hanno firmato come sopra, in margine dei fogli intermedi e degli allegati, in mia presenza e vista l'atto che precede alle ore diciotto e minuti cinque, previa lettura da me datane.

In Bari alla Via Piccinni n.195, addì quattro aprile duemiladiciassette

F.to: Notar Francesco Paolo Petrerà L.S.