CONTRATTO DI ACQUISTO CON RISCATTO

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO
ai sensi dell’art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133

tra

\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *di seguito “Concedente” o “Parte Concedente”*

e

\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*di seguito “Conduttore” o “Parte Conduttrice*

1. **Concessione del godimento**

 Con il presente contratto, la Parte Concedente si impegna a concedere in godimento al Conduttore, in funzione della successiva alienazione, l’immobile sito in\_\_\_\_\_\_\_, alla via\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, così identificato al Catasto dei Fabbricati \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

L’immobile è consegnato, con effetto dalla data odierna, al Conduttore che ne acquista il materiale godimento e assume ogni rischio, compresi quelli per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento o deterioramento del bene, sempreché non dovuti a cause imputabili alla parte concedente.

La Parte Conduttrice si impegna a tenere l’immobile assicurato, per un congruo valore (comunque non inferiore a € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), contro i rischi di incendio, scoppio e caduta di fulmini, e inoltre ad assicurarlo contro i rischi della responsabilità civile per un massimale di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

La Parte Conduttrice, in deroga all’art. 1002 c.c., viene espressamente dispensata dalla Parte Concedente, sia dal fare l’inventario che dal prestare garanzia.

L’immobile viene concesso in buono stato di conservazione, per il solo uso abitativo ed in particolare per l’esclusivo uso di abitazione della Parte Conduttrice e delle persone con la stessa abitualmente conviventi. Qualsiasi mutamento nella destinazione dell’immobile è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto. La Parte Conduttrice non potrà locare, neppure parzialmente, l’immobile concesso in godimento né concederlo ad uso gratuito.

1. **Obblighi delle parti**

Le spese e gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell’immobile, nonché le riparazioni straordinarie rese necessarie dall’inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione, sono a carico della Parte Conduttrice. Le riparazioni straordinarie dell’immobile sono a carico del Concedente.

Se la Parte Concedente rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l’esecuzione senza giusto motivo, è facoltà del Conduttore di farle eseguire a proprie spese. Le spese dovranno essere rimborsate alla fine della concessione del godimento senza interesse.

Il Conduttore ha diritto ad una indennità per i miglioramenti dalla stessa apportati all’immobile se e in quanto la Parte Conduttrice non eserciti, nei termini convenuti, il diritto all’acquisto entro i termini convenuti, e detti miglioramenti sussistano al momento della restituzione de gli immobili. L’indennità sarà pari alla minor somma tra l’importo della spesa sostenuta e l’aumento di valore conseguito dall’immobile per effetto dei miglioramenti apportati.

È facoltà della Parte Conduttrice eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica dell’immobile, mentre non potrà essere apportata alcuna modifica o innovazione senza il preventivo consenso scritto della Parte Concedente.

1. **Durata della concessione del godimento**

La durata della concessione del godimento è stabilita dalle parti in anni \_\_\_\_\_\_ a decorrere dalla data odierna.

1. **Diritto all’acquisto**

Alla Parte Conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare gli immobili. Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dalla data odierna ed almeno 120 giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento. In caso di mancato rispetto del termine per l’acquisto, la Parte Conduttrice si intenderà decaduta dal diritto di acquistare gli immobili.

Per esercitare il proprio diritto di acquisto, il Conduttore dovrà inviare al Concedente apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto, e da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata. L’atto di compravendita dovrà essere stipulato entro i 30 giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione.

Qualora la Parte Conduttrice non eserciti nei termini convenuti il diritto all’acquisto, il presente contratto cesserà di produrre ogni effetto alla scadenza del termine convenuto. Di conseguenza, a tale data, la Parte Conduttrice dovrà riconsegnare alla Parte Concedente l’immobile nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova, salvo il deterioramento d’uso.

Inoltre, la Parte Concedente, ai sensi dell’art. 23, c. 1bis, D.L. 133/2014, dovrà restituire al Conduttore una percentuale pari al \_\_\_\_\_% della componente dei canoni imputata al prezzo di vendita, con diritto pertanto a trattenere la restante percentuale del \_\_\_\_\_%, fermo restando il suo diritto a trattenere, in via definitiva, l’intera componente dei canoni imputata alla concessione del godimento.

L’immobile sarà trasferito dal Concedente al Conduttore nello stato di fatto in cui si troverà al momento della stipula dell’atto di compravendita, così come in quel momento detenuto dalla Parte Conduttrice, in forza della concessione del godimento, con ogni inerente diritto, onere, servitù attiva e passiva. Dalla data del trasferimento della proprietà saranno a carico della Parte Conduttrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi all’immobile e a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

1. **Canoni – Prezzo di vendita**

La Parte conduttrice verserà alla Parte Concedente il corrispettivo del presente contratto mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione degli immobili alla Parte Conduttrice.

Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è convenuto in € \_\_\_\_\_\_\_\_\_ IVA esclusa.

Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato nella misura innanzi indicata  in ragione della natura unitaria dell’operazione e, dunque, in considerazione dell’eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della Parte Conduttrice.

Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato entro il giorno \_\_\_\_\_ di ogni mese, mediante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile l’importo di € \_\_\_\_\_\_ costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento dell’immobile, mentre l’importo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell’esercizio del diritto all’acquisto.

In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ canoni mensili (il numero non può essere inferiore al ventesimo del numero complessivo dei canoni) il presente contratto si risolverà di diritto. Il prezzo di vendita, a seguito dell’esercizio del diritto all’acquisto, è stato convenuto e qui si conferma in € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, IVA esclusa.

Con il perfezionamento dell’atto di trasferimento de gli immobili, cesserà l’obbligo di versamento dei canoni posto a carico della Parte Conduttrice.

1. **Condizioni e Garanzie**

La Parte Concedente garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dell’immobile. Garantisce, inoltre, che l’immobile è attualmente e sarà anche al momento dell’atto di compravendita, libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole.

La Parte Conduttrice fornisce le seguenti garanzie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **Inadempimento e risoluzione del contratto**

In caso di mancato adempimento a taluno degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, la parte non inadempiente potrà chiedere alternativamente, l’adempimento oppure la risoluzione del presente contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Qualora la parte non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione, dovrà intimare all’altra parte di adempiere, fissando con lettera raccomandata A.R., un ulteriore termine, non inferiore a 15 giorni e non superiore a 45 giorni, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il presente contratto s’intenderà risolto di diritto.

In caso di risoluzione del contratto, la Parte Conduttrice dovrà riconsegnare l’immobile al Concedente nello stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d’uso).

In caso di inadempimento imputabile al Conduttore, la Parte Concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati (sia con riguardo all’intera componente imputata alla concessione del godimento che con riguardo all’intera componente imputata al prezzo di vendita) e ciò a titolo di indennità.

1. **Regime fiscale**

Si chiede, per il presente contratto, l’applicazione dell’imposta di registro:

– nella misura del \_\_%, per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento;

– nella misura del  \_\_%, per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita, con diritto per la Parte Conduttrice di imputare tale ultima imposta a quella dovuta per la registrazione dell’atto di compravendita.

Il Conduttore si riserva di richiedere nell’atto di compravendita l’applicazione delle agevolazioni fiscali previste per il trasferimento prima casa.

1. **Facoltà di nomina – Cessione del contratto**

È esclusa/si riserva la facoltà per la Parte Conduttrice di nominare persone o enti che debbano acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti da questo contratto.

1. **Disposizioni finali**

Si richiede la trascrizione del presente atto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2645bis  e 2643, co.1, n. 8, c.c., così come prescritto dall’art. 23 co. 1, D.L. 133/2014. Gli effetti della suddetta trascrizione cesseranno una volta scaduto il termine di durata del presente contratto, quale sopra convenuto, e comunque una volta decorso il termine di dieci anni.

Spese e tributi del presente atto e del successivo atto di vendita a carico della Parte Conduttrice.

La Parte Concedente

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La Parte Conduttrice

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_