



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**RENT TO BUY  
SCHEMA CONTRATTUALE**

N. di repertorio  
N. di raccolta

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici in questo giorno ..... del mese di .....  
... ..... 2015

In ..... nel mio studio in

Avanti a me notaio ....., sono comparse le parti infradescritte:

(di seguito "*parte concedente*")

(di seguito "*parte conduttrice*")

I costituiti, dell'identità personale dei quali io Notaio sono certo, avendone i requisiti di legge, mi dichiarano di non volere richiedere la presenza dei testimoni; dopodiché mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico per far constare quanto segue

**PREMESSO**

**a)** che. .... (*la "parte concedente"*) è proprietario dei seguenti beni immobili:  
*riportare la descrizione, degli immobili, con relativi dati catastali e confini e con allegazione delle relative planimetrie catastali*

(di seguito "*gli immobili*")

**b)** che "*gli immobili*" sono pervenuti in proprietà al sig. .... a seguito dell'atto di compravendita in data ..... n. .... di rep. Notaio ..... registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di ....., Ufficio Territoriale di .....il .....al n. .... trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ....., Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ..... in data ..... ai nn. ....



**c)** che a fronte della volontà manifestata dal sig. ....di vendere “*gli immobili*”, il sig. .... (la “*parte conduttrice*”) ha manifestato la propria disponibilità ad acquistarli, mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all’*art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164*, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento de “*gli immobili*” alla *parte conduttrice*, a fronte del pagamento di un canone a favore della *parte concedente*, e con diritto della *parte conduttrice* di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto;

**d)** che alla proposta avanzata dalla *parte conduttrice* e di cui al precedente punto c), ha aderito la *parte concedente*, per cui le parti intendono, ora, formalizzare, il relativo contratto

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

**e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti qui costituite convengono e stipulano quanto segue**

#### **ART. 1**

##### **CONCESSIONE DEL GODIMENTO**

**1.1.** Con il presente contratto ....., (la “*parte concedente*”)

**concede in godimento**

a ..... (la “*parte conduttrice*”) gli immobili siti in Comune di ..... via ....., così identificati al Catasto dei Fabbricati:

beni quali più analiticamente descritti al punto a) della Premessa al quale pertanto si rinvia (“*gli immobili*”).

*Gli immobili* vengono **consegnati**, con effetto dalla data odierna, alla *parte conduttrice*, che quindi, a decorrere dalla data odierna, ne acquista il materiale godimento, e ne assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento dei beni, sempreché non dovuti a cause imputabili alla *parte concedente*. Per i vizi preesistenti, invece, vale quanto in appresso convenuto sub ART. 5.

**1.2** La *parte conduttrice* assume, pertanto, sin d'ora a proprio carico ogni e qualsiasi rischio inerente al perimento ed al deterioramento de *gli immobili*, come pure ogni rischio relativo alla responsabilità civile nei confronti di terzi, nei termini sopra convenuti al precedente punto 1.1. A tal uopo, la *parte conduttrice* si obbliga ad assicurare ed a tenere assicurati *gli immobili*, per un congruo valore (comunque non inferiore ad €. ....), contro i rischi dell'incendio, scoppio e caduta di fulmini, ed inoltre ad assicurarli contro i rischi della responsabilità civile per un massimale di €. ....; si obbliga, conseguentemente, a vincolare la polizza o le polizze a favore



della *parte concedente*, in modo che in caso di sinistro la relativa indennità non possa essere pagata senza il concorso della *parte concedente* stessa; si obbliga, pertanto, a consegnare alla *parte concedente* copia della polizza o delle polizze di assicurazione relative. Nel caso in cui la *parte conduttrice* non provveda a pagare le rate del premio assicurativo, vi potrà procedere la *parte concedente*, con diritto al rimborso di quanto dalla stessa pagato a tale titolo, e salvo sempre il risarcimento degli eventuali danni subiti.

**1.3** La *parte conduttrice*, in deroga al disposto dell'art. 1002 c.c., così come richiamato dall'art. 23 D.L. 133/2004, viene espressamente dispensata dalla *parte concedente*, sia dal fare l'inventario che dal prestare garanzia, in relazione anche all'obbligo ad assicurare ed a tenere assicurati *gli immobili* assunto dalla *parte conduttrice* e di cui al precedente punto 1.2

**Variante per il caso di redazione dell'inventario**

Si dà atto tra le parti che tra le stesse è già stato redatto, in ottemperanza al disposto dell'art. 1002 c.c., apposito inventario degli impianti fissi esistenti e degli arredi che vengono messi a disposizione della "*parte conduttrice*", inventario che si allega al presente atto **sub "..."**

**Variante per il caso di garanzia mediante deposito cauzionale**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte discendenti dal presente contratto la *parte conduttrice* consegna alla *parte concedente*, che ne accusa ricevuta, un deposito cauzionale pari ad €. ...., deposito che verrà restituito al momento della riconsegna dell'immobile, maggiorato degli interessi al tasso legale nel frattempo maturati, salvo eventuali danni.

**Variante per il caso di garanzia mediante polizza fideiussoria**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte discendenti dal presente contratto la *parte conduttrice* consegna alla *parte concedente*, che ne accusa ricevuta, apposita polizza fideiussoria dell'importo di €. .... rilasciata in data .... da ..... (polizza n. ....)

**1.4** *Gli immobili* vengono concessi in buono stato di conservazione, come la *parte conduttrice*, attesta e conferma. La concessione viene effettuata 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 di destinazione de *gli immobili* è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine *la parte concedente* potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione. Troverà, inoltre, applicazione la disposizione del successivo ART. 7.3.

**1.5** La *parte conduttrice* non potrà locare, neppure parzialmente i beni concessi in godimento, né concederli ad uso gratuito.

**ART. 2**



## OBBLIGHI DELLE PARTI

**2.1** Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria de *gli immobili* (e relative parti condominiali) sono a carico della *parte conduttrice*. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardino elementi accessori de *gli immobili* che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale: e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas non interni alla struttura del fabbricato, cardini degli infissi, ecc. ecc.; sono pure a carico della *parte conduttrice* le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione (art. 1004 c.c.).

**2.2** Le riparazioni straordinarie de *gli immobili* (e relative parti condominiali) sono a carico della *parte concedente*. Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno o di cinta, nonché tutte quelle riparazioni che riguardano interventi su parti strutturali dell'edificio o che comportano la sostituzione di impianti di dotazione. La *parte conduttrice* deve corrispondere alla *parte concedente*, durante la concessione del godimento, l'interesse (nella misura del tasso legale) delle somme spese per le riparazioni straordinarie (salva la facoltà per le parti, di volta in volta, di convenire diverse modalità di imputazione di dette spese) (art. 1005 c.c.).

**2.3** Se la *parte concedente* rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà della *parte conduttrice* di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine della concessione del godimento senza interesse (art. 1006 c.c.).

**2.4** Se durante la concessione del godimento un terzo commette usurpazione de *gli immobili* o altrimenti offende le ragioni della *parte concedente*, la *parte conduttrice* è tenuta a fargliene denuncia e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente siano derivati alla *parte concedente*. La *parte conduttrice* può far riconoscere l'esistenza delle servitù a favore de *gli immobili* o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare su *gli immobili*; la *parte conduttrice* deve in questi casi chiamare in giudizio la *parte concedente* (art. 1012 c.c.).

**2.5** Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto la concessione del godimento sono sopportate dalla *parte concedente* e dalla *parte conduttrice* in proporzione del rispettivo interesse (art. 1013 c.c.).

**2.6** La *parte conduttrice* ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti dalla stessa apportati a *gli immobili* se ed in quanto la *parte conduttrice* non eserciti, nei termini convenuti, il diritto all'acquisto di cui al successivo ART. 4 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 da *gli immobili* per effetto dei miglioramenti apportati.



Si applica la disposizione dell'art. 985, u.c., c.c.

**2.7** È facoltà della *parte conduttrice* eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica de *gli immobili*, e comunque nel rispetto della vigente normativa ed in particolare delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia urbanistica ed edilizia. Nell'eseguire le addizioni dovranno, inoltre, essere rispettate le eventuali specifiche prescrizioni poste dal Regolamento di Condominio. La *parte conduttrice*, qualora non eserciti, nei termini convenuti, il diritto all'acquisto di cui al successivo ART. 4, ha diritto di togliere le addizioni dalla stessa eseguite se ciò possa farsi senza nocumento de *gli immobili*, salvo che la *parte concedente* preferisca ritenere le addizioni stesse. In questo caso deve essere corrisposta alla *parte conduttrice* un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Si applica la diposizione dell'art. 986, u.c., c.c.

**2.8** La *parte conduttrice* non potrà, invece, apportare alcuna modifica o innovazione senza il preventivo consenso scritto della *parte concedente*; in caso di risoluzione del contratto nessuna somma o indennità potrà essere richiesta dalla *parte conduttrice* per le eventuali modifiche o innovazioni, salvo che il concedente abbia, per iscritto, autorizzato i lavori, impegnandosi a riconoscere in tutto o in parte la spesa.

**(clausola nel caso di CONDOMINIO)**

**2.9** Con riguardo alle **spese condominiali** tra le parti si conviene quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie vengono assunte a proprio carico dalla *parte conduttrice*, in quanto immessa nella detenzione de *gli immobili* (come, peraltro, già convenuto al precedente punto 2.1)

- per le spese straordinarie troverà applicazione la disciplina dettata dall'art. 1005 c.c. (salva la facoltà per le parti, di volta in volta, di convenire diverse modalità di imputazione di dette spese).

Le parti prendono atto che:

- *parte concedente e parte conduttrice* rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi condominiali;

- il diritto di voto nelle assemblee su ordini del giorno relativi ad affari che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni spetterà alla *parte conduttrice*;

- il diritto di voto, nelle altre assemblee, spetterà alla *parte concedente* a meno che la *parte conduttrice* intenda avvalersi della facoltà di cui al precedente punto 2.3 (e di cui all'art. 1006 c.c.), nel qual caso l'avviso di convocazione dovrà essere comunicato sia alla *parte concedente* che alla *parte conduttrice*;

il tutto in applicazione dei principi desumibili dall'art. 67, commi 6, 7, 8, disp. att., cod. civ.)



### ART. 3

#### DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO

**3.1** La **durata** della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1 è stabilita dalle parti in anni ..... a decorrere dalla data odierna.

### ART. 4

#### DIRITTO ALL'ACQUISTO

**4.1** Alla *parte conduttrice* è riconosciuto il **diritto ad acquistare gli immobili** (di seguito "*il diritto di acquisto*").

*Il diritto di acquisto* potrà essere esercitato a partire dalla data odierna ed almeno centoventi giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 3.1 (di seguito "*il termine per l'acquisto*"). Nel caso di mancato rispetto de "*il termine per l'acquisto*", la *parte conduttrice* s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare *gli immobili*, quale disciplinato dal presente articolo.

#### **VARIANTE: nel caso di termine iniziale per l'esercizio diritto acquisto**

*Il diritto di acquisto* potrà essere esercitato a partire dal ..... ed almeno centoventi giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 3.1 (di seguito "*il termine per l'acquisto*"). Nel caso di mancato rispetto de "*il termine per l'acquisto*", la *parte conduttrice* s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare *gli immobili*, quale disciplinato dal presente articolo.

**4.2** Per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la *parte conduttrice* dovrà inviare, alla *parte concedente*, entro *il termine per l'acquisto*, 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 (di seguito la "*dichiarazione di acquisto*"). L'atto finale di trasferimento de *gli immobili* (di seguito "*l'atto di compravendita*") dovrà essere stipulato entro i trenta giorni successivi alla ricezione della *dichiarazione di acquisto*, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione.

**4.3** Una volta formalizzata la *dichiarazione di acquisto*, in caso di inadempimento, la parte non inadempiente potrà richiedere ***l'esecuzione in forma specifica*** del contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c., salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

**4.4** Nel caso in cui la *parte conduttrice non eserciti*, nei termini sopra convenuti, *il diritto all'acquisto*, il presente contratto cesserà di produrre ogni effetto alla scadenza del termine sopra convenuto al precedente ART. 3, con la conseguenza che, a tale data:

i) la *parte conduttrice* dovrà riconsegnare alla *parte concedente gli immobili*, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trovano (salvo il deterioramento d'uso); i locali



dovranno essere riconsegnati puliti e tinteggiati; il diritto alla riconsegna de *gli immobili* spetterà alla *parte concedente* alla scadenza del termine di durata, senza che debbano ricorrere altre condizioni ed il presente atto potrà valere come titolo esecutivo (art. 474 c.p.c.) nell'ambito dell'apposito procedimento di rilascio di cui all'art. 2930 c.c.;

*ii) la parte concedente*, ai sensi dell'art. 23, c. 1bis, D.L. 133/2014, dovrà restituire alla *parte conduttrice* 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.

**4.5** La *parte concedente*, in relazione a quanto prescritto per *l'atto di compravendita* dall'art. 29 comma 1bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i., sin da ora dichiara che i dati catastali relativi agli *immobili*, quali sopra riportati, e le planimetrie catastali depositate in Catasto e quali allegate al presente atto, **sono conformi allo stato di fatto**.

**4.6** *Gli immobili* saranno trasferiti dalla *parte concedente* alla *parte conduttrice* nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della stipula de *l'atto di compravendita*, così come in quel momento detenuti dalla *parte conduttrice*, in forza della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, con ogni inerente diritto, onere servitù attiva e passiva; dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della *parte conduttrice* tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli *immobili* ed a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

**(clausola nel caso di CONDOMINIO)**

**4.7** La *parte conduttrice* prende atto che a *gli immobili* inerisce il diritto di comproprietà sulle parti comuni e correlativamente *l'obbligo di partecipazione alle spese generali* di condominio inerenti la manutenzione e la conduzione delle parti comuni, il tutto in conformità al vigente *Regolamento di condominio* e per le quote riportate nelle Tabelle Millesimali attualmente in vigore.

**ART. 5**

**CANONI - PREZZO DI VENDITA**

**5.1** Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla *parte conduttrice* alla *parte concedente* mediante **canoni mensili**, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione de *gli immobili* alla *parte conduttrice*, ai sensi precedente ART. 4.

Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è stato convenuto e qui si conferma, 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 bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla *parte concedente*.

**VARIANTE: in caso di accollo di mutuo**

Il pagamento dei canoni viene così effettuato:

**i) i primi ..... canoni**, per l'importo complessivo di €. .... (I.V.A. compresa) vengono pagati in via anticipata con le seguenti modalità:

- quanto ad €. .... mediante **accollo** del residuo, di pari importo, del mutuo contratto dalla parte venditrice con la .....giusta atto in data ..... n. .... di rep. Notaio ....., registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di ....., Ufficio Territoriale di ..... in data .... al n. ...., e garantito da ipoteca iscritta su *gli immobili* presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ....., Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data ..... ai nn. ....; la *parte conduttrice* pertanto subentra in tutti gli obblighi assunti dalla *parte concedente* nei confronti dell'Istituto mutuante, accettando tutti i patti e condizioni contenuti nel citato atto di mutuo che essa dichiara di ben conoscere; provvederà pertanto a pagare, alle scadenze convenute, tutte le rate residue di ammortamento del mutuo di cui trattasi e provvederà inoltre a sua cura e spese a notificare il presente atto all'Istituto mutuante. Le parti si riservano comunque di addivenire ad un eventuale conto di conguaglio per l'ipotesi che il debito residuo nei confronti dell'Istituto mutuante di cui sopra sia di diverso ammontare di quello innanzi indicato. La *parte concedente* si riserva di richiedere all'istituto mutuante l'adesione al presente accollo con propria liberazione da ogni obbligo a sensi dell'art. 1273 secondo comma c.c.; nel caso intervenga detta liberazione, la *parte concedente*, acconsente sin d'ora a che vengano mantenute tutte le garanzie annesse al finanziamento oggetto del presente accollo, ed in particolare l'ipoteca sopra citata, e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1275 c.c.;

- quanto ad €. .... mediante i mezzi di pagamento di seguito indicati: (*dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ex artt. 46 e segg. D.P.R. 445/2000): parte concedente e parte conduttrice*, consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto *dall'art. 35, comma 22, L. 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006* dichiarano quanto segue:

**i)** che l'importo di €. .... sopra indicato è stato pagato *dalla parte conduttrice alla parte concedente*, mediante:

- assegno bancario "non trasferibile" n. .... tratto su c/corrente in essere presso la ..... filiale di ..... in data ..... dell'importo di €. ....

**ovvero**





- assegno circolare "non trasferibile" n. .... emesso dalla ..... in data ..... dell'importo di €. ....

**ovvero**

- bonifico bancario dell'importo di €. .... eseguito in data ..... per il tramite della ..... con addebito su c/c in essere presso la banca suddetta filiale di ..... ed accreditato su c/c intestato alla *parte concedente* presso la ..... filiale di ..... (rif./CRO n. ....);

*ii)* che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore.

**(nel caso via sia stata mediazione)**

**INSERIRE APPOSITA CLAUSOLA PER LA MEDIAZIONE**

La *parte concedente*, pertanto, dichiara di aver ricevuto prima d'ora il pagamento in via anticipata di n. .... canoni, per un importo complessivo (IVA compresa) di €. ...., del quale rilascia ampia quietanza liberatoria.

*ii) i successivi canoni*, sino alla scadenza del presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione *de gli immobili* alla *parte conduttrice* ai sensi del precedente ART. 4, dovranno essere pagati, entro il giorno ..... di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla *parte concedente*.

Il mancato pagamento, nei termini di contratto, delle rate del mutuo oggetto dell'accollo che precede, costituirà inadempimento imputabile alla "*parte conduttrice*" ai fini di cui al successivo ART. 7, e ciò anche nel caso in cui la *parte concedente* sia stata liberata ai sensi dell'art. 1273 c.c., stante comunque la sua responsabilità in qualità di terzo datore di ipoteca.

**5.2** Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:

- l'importo di €. .... costituisce la **componente** da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1;

- l'importo di €. .... costituisce la **componente** da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4.

**5.3** 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. Troverà, pertanto, applicazione la disposizione del successivo ART. 7.3.

**5.4** Il **prezzo di vendita**, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4, è stato convenuto e qui si conferma in €. ...., IVA esclusa.

In occasione della stipula de *l'atto di compravendita*, la *parte conduttrice*, per l'acquisto de



*gli immobili*, dovrà, pertanto, versare alla *parte concedente* il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione, ai sensi del precedente punto 5.2, versato sino a quel momento.

Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento de *gli immobili*, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico della *parte conduttrice*.

***VARIANTE: in caso di accollo di mutuo a sensi precedente punto 5.1.***

In quest'ultimo caso, se la cessione de *gli immobili* avviene prima della scadenza del periodo contrattuale coperto dai canoni pagati in via anticipata, ai sensi del precedente punto 5.1, i canoni riferibili al periodo successivo alla data di avvenuta cessione e già pagati in via anticipata, saranno imputati per il loro intero importo (compresa la componente relativa alla concessione del godimento) al prezzo di cessione.

**5.5** La *parte concedente* dichiara di aver ricevuto prima d'ora il pagamento del primo canone mensile dell'importo di €. ...., (I.V.A. esclusa) del quale rilascia ampia quietanza liberatoria.

***Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ex artt. 46 e segg. D.P.R. 445/2000): parte concedente e parte conduttrice***, conscie delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, L. 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006, dichiarano quanto segue:

i) che il canone di cui sopra, oltre all'I.V.A. dovuta a norma di legge, e così l'importo complessivo di €. ...., è stato pagato *dalla parte conduttrice alla parte concedente*, mediante:

- assegno bancario "non trasferibile" n. .... tratto su c/corrente in essere presso la ..... filiale di ..... in data ..... dell'importo di €. ....

***ovvero***

- assegno circolare "non trasferibile" n. .... emesso dalla ..... in data ..... dell'importo di €. ....

***ovvero***

- bonifico bancario dell'importo di €. .... eseguito in data ..... per il tramite della ..... con addebito su c/c in essere presso la banca suddetta filiale di ..... ed accredito su c/c intestato alla *parte concedente* presso la ..... filiale di ..... (rif./CRO n. ....);

ii) che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore.

***(nel caso via sia stata mediazione)***

**INSERIRE APPOSITA CLAUSOLA PER LA MEDIAZIONE**



## ART. 6

### CONDIZIONI E GARANZIE

**6.1** La *parte concedente* garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità de *gli immobili*.

Garantisce, inoltre, che *gli immobili* sono attualmente e saranno anche al momento de *l'atto di compravendita*, liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole.

**(clausola per il caso di pagamento con accollo mutuo)**

La *parte concedente* garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni venduti e dichiara che sugli stessi risulta iscritta ipoteca a favore ..... a garanzia del mutuo stipulato in data ..... atto n. .... di rep. Notaio ..... registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di ....., Ufficio Territoriale di ..... in data .... al n. ....., iscrizione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ....., Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data ..... ai nn. ....., come ben noto alla *parte conduttrice* che col presente atto si é accollata il pagamento, alle scadenze convenute, di tutte le rate residue di ammortamento del mutuo suddetto.

La *parte concedente*, inoltre, garantisce che oltre alla suddetta ipoteca non sussistono altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico de *gli immobili*, né privilegi (neppure di carattere fiscale).

**(clausola per il caso di ipoteche/trascrizioni da cancellare prima dell'atto di vendita)**

Garantisce inoltre che *gli immobili* saranno al momento de *l'atto di compravendita*, liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole.

A tal fine la *parte concedente* si impegna ad ottenere prima della stipula de *l'atto di compravendita* la cancellazione definitiva dai RR.II. delle formalità pregiudizievoli attualmente in essere e più precisamente delle seguenti formalità, della cui attuale esistenza la *parte conduttrice* si dichiara a conoscenza:

.....

.....

Il mancato adempimento, nei termini, dell'impegno qui assunto dalla *parte concedente*, costituirà inadempimento contrattuale imputabile alla *parte concedente* stessa, ai fini di cui al successivo ART. 7.

**N.B.:** nel caso di immobile "nuovo" da cedere da impresa costruttrice a persona fisica, in esecuzione di preliminare in precedenza stipulato, trova applicazione l'art. 8 Dlgs 20.6.2005 n. 122 per cui vi è il divieto al Notaio di ricevere l'atto di concessione del godimento con diritto all'acquisto se prima della stipula non si sia proceduto al perfezionamento di un titolo idoneo alla cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento ovvero non si sia al frazionamento del mutuo



**e della relativa ipoteca e al perfezionamento di un titolo idoneo per la cancellazione dell'ipoteca così frazionata, salvo il caso dell'accollo del mutuo.**

**6.2** La *parte concedente* presta sin d'ora e presterà ne *l'atto di compravendita* alla *parte conduttrice* la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 1483 c.c.

**6.3** In relazione allo specifico scopo del presente contratto (concessione di godimento in funzione della successiva alienazione) la *parte concedente* presta sin d'ora alla odierna *parte conduttrice* la garanzia per vizi a sensi dell'art. 1490 c.c.; a tal riguardo la *parte conduttrice* dichiara di aver visitato e visionato *gli immobili*, e di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione e di accettarne la consegna nello stato in cui attualmente si trovano. In relazione a ciò, la *garanzia per vizi* cui è tenuta la *parte concedente*, non si estende ai vizi conosciuti ed accettati dalla *parte conduttrice* o dalla stessa facilmente riconoscibili, e ciò ai sensi dell'art. 1491 c.c.; restano ferme, a carico della *parte concedente*, le garanzie di legge per il caso di vizi occulti.

La *parte concedente*, inoltre, garantisce:

- che i beni in oggetto non sono e non saranno neppure soggetti, al momento de *l'atto di compravendita*, a vincoli che ne limitino uso o disponibilità ad eccezione di quelli sopra indicati e di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici

- che i beni in oggetto non sono soggetti a prelazioni legali o convenzionali

**6.4** La *parte concedente* presta sin d'ora, e presterà ne *l'atto di compravendita*, la garanzia circa la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici de *gli immobili* e si impegna a produrre almeno quindici giorni prima della data fissata per la stipula de *l'atto di compravendita* tutta la documentazione necessaria ed a rendere ne *l'atto di compravendita* tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica ai fini della validità dell'atto medesimo.

A tal riguardo si precisa, sin d'ora, quanto segue:

**(in caso di costruzione ante 67)**

*Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ex artt. 46 e segg. D.P.R. 445/2000):* la *parte concedente*, conscia delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato del quale fanno parte *gli immobili* sono **iniziati anteriormente al 1° settembre 1967.**

**(in caso di costruzione successiva al 1 settembre 1967)**

A tal riguardo la *parte concedente* precisa sin d'ora che il fabbricato del quale fanno parte *gli immobili* è stato costruito in forza di .....

**(in caso di interventi successivi alla costruzione)**

Dichiara, inoltre, la *parte concedente* che sul fabbricato del quale fanno parte *gli immobili* sono stati eseguiti interventi urbanisticamente rilevanti e ciò in forza dei seguenti provvedimenti:



.....  
.....

**6.5** La *parte concedente* dichiara che *gli immobili* sono idonei ad essere utilizzati per l'uso cui sono destinati; dichiara, inoltre, la *parte concedente* che con riguardo agli immobili medesimi è stato rilasciato dal Comune di ..... in data ..... il **certificato di abitabilità / agibilità** n. .... .

**in caso di agibilità formata per silenzio assenso o di mancanza di agibilità utilizzare le corrispondenti formule**

**6.6** La *parte concedente* garantisce che gli impianti relativi agli *immobili* e relative parti condominiali e di cui all'art. 1 del *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37*, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici.

**in caso di non conformità degli impianti utilizzare le corrispondenti formule**

**6.7** La *parte concedente* dichiara di aver consegnato alla *parte conduttrice* la documentazione in suo possesso relativa all'uso degli immobili e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa (compreso il libretto di impianto), esclusa, peraltro, la documentazione inerente l'uso delle parti e degli impianti comuni condominiali, a disposizione presso l'Amministratore del Condominio, che ne cura la conservazione.

Con la sottoscrizione del presente atto la *parte conduttrice* subentra, per tutta la durata del godimento, alla *parte concedente* nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione posti al servizio de *gli immobili*, secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia.

**6.8** La *parte concedente*, in relazione al disposto dell'art. 6, c. 2, *dlgs 192/2005 e s.m.i.*, dichiara che l'unità *mapp. ... sub ....* è già stata dotata **dell'attestato di prestazione energetica** rilasciato in data ..... da ..... iscritto all'Ordine dei ..... di ..... al n. .... tecnico abilitato alla certificazione energetica ai sensi della vigente normativa, attestato che in originale si allega al presente atto **sub "...**"; le parti danno atto che detto attestato era stato reso disponibile per la *parte conduttrice* sin dall'avvio delle trattative ed è stato, allo stesso, consegnato in copia prima della sottoscrizione del presente contratto. Detto attestato dovrà essere allegato anche a *l'atto di compravendita*, ai sensi dell'art. 6, c. 3, *dlgs 192/2005*.

La *parte concedente* dichiara che dalla data di rilascio non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità decennale del suddetto attestato in relazione a quanto disposto dall'art. 6, c. 5, *dlgs. 192/2005 e s.m.i. (nuovi interventi di ristrutturazione o riqualificazione energetica ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica)*



La *parte concedente*, peraltro, si impegna, nel caso di cessata validità dell'attestato qui allegato, ai sensi e per gli effetti di cui *all'art. 6, c. 5, citato dlgs 192/2005*, a procurare il rilascio di un nuovo attestato di prestazione energetica prima della data fissata per la stipula de *l'atto di compravendita*.

La *parte concedente* dichiara che non sussiste l'obbligo di dotare l'unità *mapp. .... sub ....* dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di unità adibita a *box auto/cantina, autorimessa, a parcheggio multipiano, deposito*, come tale esclusa dal campo di applicazione della certificazione energetica, giusta quanto disposto dall'art. 3, c. 3, dlgs 192/2005 e s.m.i. La *parte concedente* rimane, pertanto, dispensata dall'obbligo di dotazione e dall'obbligo di consegna dell'attestato di prestazione energetica.

## ART. 7

### INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

**7.1** Salvo quanto previsto ai precedenti Articoli 1.4, 4.3 e 5.3, nel caso di mancato adempimento a taluno degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, la parte non inadempiente potrà a sua scelta:

- o chiedere **l'adempimento** (artt. 2930 e segg. c.c.)
  - o chiedere la **risoluzione** del presente contratto (artt. 1453 e segg. c.c.)
- salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

**7.2** Nel caso in cui la parte non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'art. 1455 c.c., dovrà intimare all'altra parte di adempiere, fissando alla stessa, con lettera raccomandata A.R., un ulteriore termine, non inferiore a 15 e non superiore a 45 giorni, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termine, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto (art. 1454 c.c.).

**7.3** In tutti i casi in cui si **verifica la risoluzione** del presente contratto:

*i)* la *parte conduttrice* dovrà riconsegnare alla *parte concedente* *gli immobili*, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trovano (salvo il deterioramento d'uso); si applica anche in questo caso quanto disposto nel precedente ART. 4.4 sub *i*).

*ii)* in caso di inadempimento imputabile alla *parte conduttrice*, 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;

**VARIANTE: nel caso di restituzione di parte dei canoni pagati**

*ii)* in caso di inadempimento imputabile alla *parte conduttrice*, la *parte concedente* avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati per l'intera componente imputata alla concessione del godimento mentre dovrà restituire alla *parte conduttrice* una percentuale pari al



.....% della componente dei canoni imputata al prezzo di vendita, con diritto pertanto a trattenere la restante percentuale del ....% a titolo di indennità;

*iii)* in caso di inadempimento imputabile alla *parte concedente*, la stessa potrà trattenere i canoni pagati per l'intera parte degli stessi imputata al godimento mentre dovrà restituire alla *parte conduttrice* l'intera parte dei canoni imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali;

*iv)* si dovrà procedere tra le parti agli eventuali rimborsi e agli eventuali pagamenti di indennità quali previsti nelle disposizioni che precedono.

**Variante: nel caso si voglia inserire una penale**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 c.c., si conviene tra le parti che, in ogni caso, la parte inadempiente dovrà versare all'altra parte, a titolo di risarcimento dei danni, una penale di €. ...., salva, comunque, la risarcibilità del danno ulteriore. La penale dovrà essere pagata a prescindere dalla prova del danno (*art. 1382, c. 2, c.c.*).

**7.4** A seguito della risoluzione del presente contratto, si dovrà procedere alla cancellazione della trascrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, u.c., c.c., come richiamato dall'art. 23 c. 3, D.L. 133/2014, e a tal uopo le parti si impegnano a sottoscrivere, entro trenta giorni dall'intervenuta risoluzione, apposito atto in forma autentica con il consenso alla cancellazione.

L'atto suddetto potrà essere sottoscritto, in nome e per conto *della parte conduttrice*, dal signor ...., nato a .... il .... domiciliato a ....., al quale la *parte conduttrice* conferisce, sin d'ora, mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2668, u.c., c.c., con promessa di rato e valido; il mandato, essendo conferito, ai sensi dell'art. 1723, co. 2, c.c., anche nell'interesse dell'odierna *parte conduttrice*, è irrevocabile e non soggetto ad estinzione per morte o sopravvenuta incapacità del mandante.

**ART. 8**

**REGIME FISCALE**

**8.1** Chiedesi per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro:

- nella misura del 2%, per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento, e ciò ai sensi dell'art. 5, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (dovendosi tale disposizione, per affinità di situazione, ritenersi applicabile anche alla fattispecie in oggetto)

- nella misura del 3%, 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 de *l'atto di compravendita*, e ciò ai sensi dell'art. 10, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

**8.2** La *parte conduttrice*, si riserva di richiedere ne *l'atto di compravendita*, ricorrendone i presupposti, l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per il trasferimento prima casa.



**8.3** La *parte conduttrice*, si riserva, inoltre, di richiedere ne *l'atto di compravendita* che la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposte di registro sia costituita dal cd. "*valore catastale*", indipendentemente dal corrispettivo pattuito, e ciò sensi dell'art. 1, co.497, legge 23 dicembre 2005 n. 266.

***in caso di operazione IVA***

**8.1** Chiedesi per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro in misura fissa, trattandosi di operazione soggetta ad I.V.A.

Trattasi in particolare di atto per il trasferimento di fabbricato ad uso abitativo costruito dalla odierna *parte concedente*, i cui lavori di costruzione e/o ristrutturazione non sono stati ultimati da oltre cinque anni prima della data odierna, come tale soggetto ad I.V.A. giusta quanto disposto dall'art. 10, c.1, n.8bis, DPR 633/1972

**VARIANTE: per il caso di OPZIONE IVA**

Trattasi in particolare di atto per il trasferimento di fabbricato ad uso abitativo, oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione e/o ristrutturazione, per il quale la *parte concedente* intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 (*nel testo modificato dall'art. 9 D.L. 83/2012 convertito con legge 134/2012*), chiedendo espressamente l'assoggettamento ad I.V.A.

**8.2** La *parte conduttrice*, si riserva di richiedere ne *l'atto di compravendita*, ricorrendone i presupposti, l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per il trasferimento prima casa.

**(in caso beni strumentali con IVA obbligatoria o su opzione usare le corrispondenti formule)**

**ART. 9**

**FACOLTÀ DI NOMINA - CESSIONE DEL CONTRATTO**

**9.1** È esclusa la facoltà per la *parte conduttrice* di nominare persone od enti che debbano acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti da questo contratto.

**VARIANTE: riconoscimento facoltà di nomina**

**9.1** La *parte conduttrice* si riserva la facoltà di nominare persone od enti che debbano acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti da questo contratto.

Le parti convengono che nell'esercizio di tale facoltà la *parte conduttrice* potrà anche procedere alla nomina di persone o enti che acquistino parte dei diritti e assumano parte degli obblighi discendenti dal presente contratto, purché, con o senza la *parte conduttrice* le persone o





gli enti nominati acquistino complessivamente tutti i diritti oggetto di contratto ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto.

Si conviene inoltre che *parte conduttrice* potrà a sua scelta:

a) o esercitare la facoltà di nomina entro tre giorni dalla data odierna (con la conseguenza che il nominato o i nominati subentreranno nell'intera posizione contrattuale della *parte conduttrice* e quindi in tutti i diritti ed obblighi oggetto dal presente contratto)

b) o esercitare la facoltà di nomina con riguardo al solo atto finale di cessione de *gli immobili* (con la conseguenza che il nominato o i nominati subentreranno solo nei diritti ed obblighi relativi alla cessione de *gli immobili*) e ciò contestualmente alla stipula di detto atto (che verrà pertanto sottoscritto sia dalla odierna *parte conduttrice* che dal nominato o dai nominati);

c) o stipulare l'atto finale di cessione de *gli immobili*, riservandosi in questa sede la facoltà di nomina da esercitarsi nei successivi tre giorni.

Con riguardo alla forma, alla pubblicità ed agli effetti della dichiarazione di nomina si applicano le disposizioni degli artt. 1403 e segg. cod. civ.

L'efficacia della dichiarazione di nomina è peraltro subordinata al gradimento della *parte concedente*; pertanto la *parte concedente* non è obbligata a proseguire nel rapporto contrattuale ovvero a stipulare o a ritenere stipulato l'atto finale di cessione dei beni con la persona o l'ente nominati se gli stessi non sono di suo gradimento. Il gradimento dovrà essere manifestato contestualmente alla dichiarazione di nomina; la mancanza di manifestazione contestuale equivale a dichiarazione di non gradimento. In ogni caso la manifestazione di "non gradimento" non deve essere motivata.

In assenza di dichiarazione di nomina efficace, il presente contratto proseguirà tra le odierne parti contrattuali e l'atto finale di cessione dovrà essere stipulato o, se già stipulato, produrrà i suoi effetti tra le odierne parti contrattuali.

**9.2.** È fatto divieto di cessione del presente contratto, salvo che consti il consenso espresso della *parte concedente*.

**VARIANTE: riconoscimento facoltà di cessione del contratto**

**9.2** È consentita alla *parte conduttrice* la facoltà di cedere il presente contratto. In tal caso la cessione sarà efficace nei confronti della *parte concedente* nel momento in cui le è stata notificata ovvero nel momento in cui la stessa l'ha accettata.

**ART. 10**

**DISPOSIZIONI FINALI**

**10.1** Chiedesi la trascrizione del presente atto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2645bis c.c. e 2643, co.1, n. 8, c.c., così come prescritto dall'*art. 23 co. 1, D.L. 133/2014*.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Gli effetti della suddetta trascrizione cesseranno una volta scaduto il termine di durata del presente contratto, quale sopra convenuto sub ART. 3, e comunque una volta decorso il termine di dieci anni.

**10.2** Le parti confermano quanto sopra già riportato in ordine al proprio stato civile e regime patrimoniale. Precisa al riguardo ..... di avere la libera disponibilità dei diritti in oggetto ad esso pervenuti per .....

**10.3** Spese e tributi del presente atto e del successivo atto di vendita a carico della *parte conduttrice*.

**10.4** Le parti danno atto che la registrazione del presente contratto assorbe l'obbligo previsto dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59 (*art. 5 c.4, D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 12 luglio 2011 n. 106*)

**10.5** I costituiti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.