



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

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.

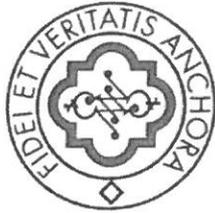
in caso di non conformità degli impianti utilizzare le corrispondenti formule

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.).

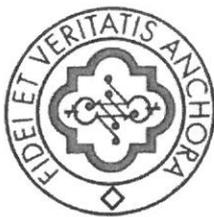
7.3 In tutti i casi in cui si **verifica la risoluzione** del presente contratto:

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



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

.....% 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.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

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

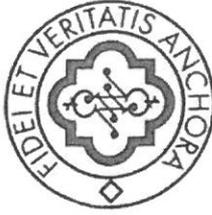
FACOLTÀ DI NOMINA - CESSIONE DEL CONTRATTO

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



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

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*.

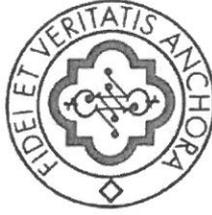
VARIANTE: riconoscimento facoltà di cessione del contratto

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.