

di utilizzare direttamente l'esecuzione in forma specifica, senza dover utilizzare il processo di cognizione per addivenire ad un titolo esecutivo di natura giudiziale e non anche negoziale.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte si è cercato di predisporre uno schema base del contratto in esame precisando che lo stesso va in ogni caso adeguato alle varie fattispecie concrete secondo le soluzioni da ciascuno condivise.

Sergio Sideri

SCHEMA BASE DI CONTRATTO DI RENT TO BUY

N. Repertorio N. Raccolta

CONTRATTO DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA VENDITA
(Art. 23 della legge 12 Settembre 2014 n. 133)
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno del mese di

In Roma, nel mio studio alla Via Induno 1.

Avanti a me Dott. Romolo Romani, Notaro in Roma ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI

da una parte

-TIZIO (appresso denominato anche "parte concedente")

dall'altra

-CAIO (appresso denominato anche "parte conduttrice")

Comparenti della cui identità personale io Notaro sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto in forza del quale dichiarano e convengono quanto appresso, dopo aver premesso che:

- la Parte Concedente è proprietaria delle seguenti unità immobiliari in alla Via ,
e precisamente:

1) Unità immobiliare (appartamento, opificio, o anche terreno. Beni suscettibili di godimento) in alla Via (località) composta .

Confini:

N.C.E.U. (o N.C.T.): foglio particella subalterno;

- le Parti intendono concludere un'operazione unitaria consistente nell'immediata concessione del godimento dei beni sopra descritti in favore della Parte Conduttrice e nel successivo eventuale trasferimento del diritto di proprietà delle medesime unità immobiliari sempre in favore della Parte Conduttrice, il tutto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge 12 Settembre 2014 n. 133;

- le Parti intendono prevedere un sistema articolato di pagamenti consistente in un deposito di somma di denaro a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente atto, in canoni mensili per il godimento delle unità immobiliari in oggetto e, infine, in un corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà, secondo quanto di seguito precisato;

- inoltre le parti intendono anche disciplinare convenzionalmente le ipotesi di inadempimento del concedente e del conduttore, nonché le ipotesi di scioglimento del contratto volontario o legale, convenendo espressamente la possibilità forzata per la consegna o il rilascio dell'immobile detenuto dal conduttore, il tutto secondo il combinato disposto degli articoli 2930 c.c., 474 e 605 c.p.c.”.

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue.

ARTICOLO 1 CONCESSIONE IN GODIMENTO

La "Parte Concedente", ai sensi e per gli effetti del citato articolo 23 della legge 133/2014, concede in godimento alla Parte Condittrice, che dichiara di accettare (**eventualmente**: precisando che gli effetti del presente contratto saranno rivolti a favore di _____ ex art. 1411 c.c.. Vi sarà anche la possibilità di prevedere la conclusione del presente contratto, anche per persona da nominare ex art. 1401 c.c.) le seguenti unità immobiliari in _____ alla Via _____, e precisamente:

ARTICOLO 1 bis

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 rispetto ai fabbricati negoziati con il presente atto e sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, per quanto occorrer possa:

-le parti dichiarano e precisano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto con i numeri di protocollo che le parti stesse mi consegnano ed in copia, previa visione ed approvazione, si allegano al presente atto sotto la lettera "...." in unica fascicolazione (**ovvero**: nella planimetria depositata in catasto, presentata a corredo della denuncia di nuova costruzione/variazione in data, prot. n.che le parti mi consegnano);

- la parte concedente (promittente alienante) dichiara, e la parte conduttrice (promittente acquirente) ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 2

Il godimento delle unità immobiliari ha una durata massima di anni _____ (non oltre 10 anni ai fini dell'efficacia prenotativa della trascrizione, comma 3 dell'art. 23 citato) e dunque termina entro il giorno _____

ARTICOLO 3

La Parte Condittrice corrisponde a titolo di deposito alla parte Concedente, che accetta, la somma di Euro _____ a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto dalla Parte stessa parte Condittrice.

Il deposito di cui sopra viene eseguito a mezzo _____ e la parte concedente nel ricevere detto deposito ne rilascia ampia quietanza salvo il bon fine dei titoli come sopra ricevuti.

(Vi è anche la possibilità di prevedere una caparra che potrà in ogni caso essere imputata nel prezzo del successivo acquisto, ovvero una caparra per il caso di inadempimento da parte del conduttore di eseguire l'obbligazione di acquisto)

ARTICOLO 4

La Parte Conduttrice, altresì, si obbliga a corrispondere alla parte concedente, che accetta, un canone mensile di Euro _____, da pagarsi entro il giorno _____ di ogni mese, a mezzo bonifico bancario e/o assegno circolare non trasferibile, il tutto nell'intesa che l'incasso delle somme come sopra versate costituirà prova dell'avvenuto pagamento con quietanza di saldo ora per allora.

Il canone è stato concordemente determinato nella misura sopra precisata in ragione della natura unitaria dell'operazione e dunque anche in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della Parte Conduttrice.

Il primo canone mensile per il mese di _____ è stato pagato mediante _____ alla Parte Concedente che ne rilascia quietanza.

(Se Del Caso) Decorso un anno dalla conclusione del presente contratto il canone sarà rivalutato in misura pari al _____ % dell'indice Istat (Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati).

(In ogni caso)

Il pagamento del canone, come sopra convenuto, potrà essere effettuato presso il domicilio eletto dalla Parte Concedente nel presente atto o modificato con successivo atto, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della Parte Concedente.

La Parte Concedente ha l'onere di comunicare alla Parte Conduttrice i propri dati bancari, ovvero le variazioni del proprio domicilio o dei propri dati bancari. In difetto, la Parte Conduttrice avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento del canone secondo quanto originariamente comunicato, ovvero al proprio domicilio.

(Se del caso)

La parte concedente, in relazione a quanto appresso convenuto, autorizza la parte conduttrice a versare presso la Banca _____ l'intero o parte del canone di come sopra convenuto e pattuito, per il pagamento delle rate di mutuo frazionato di originari Euro _____ residuati alla data odierna per Euro _____, il tutto garantito da ipoteca su quanto oggetto del presente atto giusta frazionamento in data _____ a rogito per Notar _____ al numero _____ di repertorio registrato a al numero _____ annotato a _____ il giorno _____ al numero _____ R.P. a margine dell'originaria iscrizione accesa a favore di _____ in data _____ al numero _____ R.P. portata da atto a rogito per Notar _____ in data _____ al numero _____ di repertorio registrato a il giorno _____ al numero _____.

A tal fine la parte concedente rilascia ampio ed irrevocabile mandato in favore della parte conduttrice per il pagamento del canone secondo le modalità sopra indicate, mandato da intendersi rilasciato anche nell'interesse della parte conduttrice per il fine di cui sopra, il tutto con promessa di rato e valido, sin da ora sotto gli obblighi di legge e nell'intesa che le somme eccedenti la rata mensile di mutuo dovranno essere bonificate sul conto della parte concedente in essere presso la Banca _____ numero _____.

(In questo caso non sembra opportuno seguire la via dell'adempimento da parte del terzo ex art. 1180 c.c. in quanto il creditore, in presenza di un contratto di mutuo, onde evitare una eventuale surrogazione del terzo, potrebbe avere interesse a che la parte esegua personalmente la prestazione. Con il mandato irrevocabile in atto il problema non si pone)

(Nel caso in cui il conduttore non voglia procedere all'accollo o in presenza di mutuo non frazionato).

Le parti dichiarano, precisano e riconoscono che con atto da me autenticato nella sottoscrizione in data _____ al numero _____ di repertorio registrato a Lanciano in data _____ al numero _____ annotato a Chieti il giorno _____ al numero _____ R.P. si è provveduto a liberare i beni oggetto del presente atto dalla ipoteca iscritta a Chieti in data _____ al numero _____ R.P. a favore della Banca _____; formalità portata da atto a rogito per Notar _____ in data _____ al numero _____ di repertorio registrato a _____ il giorno _____ al numero _____.

ARTICOLO 5

L'appartamento è destinato ad abitazione della Parte Condottrice e delle persone abitualmente conviventi. Ogni modifica della destinazione è vietata per tutto il periodo intercorrente tra la data di perfezionamento del presente contratto e la data del futuro eventuale acquisto.

La Parte Condottrice riconosce di aver precedentemente preso visione delle unità immobiliari e di averle trovate idonee all'uso al quale sono destinate.

ARTICOLO 6

La Parte Condottrice è dispensata dal fare l'inventario e dal prestare garanzia, ai sensi dell'articolo 1002 c.c.

Ai sensi dell'articolo 1004 c.c., le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria delle unità immobiliari in oggetto sono a carico della Parte Condottrice.

Ai sensi dell'articolo 1005 c.c., le riparazioni straordinarie sono a carico della Parte Concedente.

Per quanto non espressamente disciplinato trovano applicazione, in quanto compatibili, gli articoli da 1002 a 1007 e gli articoli 1012 e 1013 c.c.

Ove la Parte Concedente, per qualunque ragione, anticipi il pagamento di talune spese a carico della Parte Condottrice, quest'ultima sarà obbligata a rimborsarle alla Parte Concedente dietro sua richiesta debitamente documentata. Ove la Parte Condottrice, per qualunque ragione, anticipi il pagamento di talune spese a carico della Parte Concedente, quest'ultima sarà obbligata a rimborsarle alla Parte Condottrice dietro sua richiesta debitamente documentata.

ARTICOLO 7

La Parte Condottrice si obbliga a utilizzare le unità immobiliari con diligenza e a custodirle con cura, effettuando tutti i necessari interventi di manutenzione e riparazione ordinarie, per conservarli nel medesimo stato in cui le ha ricevute, salvo il normale deterioramento conseguente all'uso.

La Parte Condottrice si obbliga a non modificare l'attuale destinazione e a non apportare modifiche o innovazioni alle unità immobiliari senza il consenso della Parte Concedente.

ARTICOLO 8

La Parte Condottrice non potrà concedere ad altri il subgodimento parziale o totale delle unità immobiliari, a qualunque titolo, né cedere ad altri il presente contratto, senza il consenso scritto della Parte Concedente.

DIRITTO ALL'ACQUISTO DEL BENE

ARTICOLO 1

PRIMA OPZIONE:

La Parte Concedente concede altresì alla Parte Condottrice, che sia in regola con il pagamento dei canoni di cui nel prosieguo, il diritto di acquistare la proprietà (ovvero un diritto reale parziale esclusa la servitù) delle medesime unità immobiliari sopra meglio descritte e che qui si hanno per ritrascritte in toto ed in ogni loro parte, nelle descrizione seguente, e precisamente:

La Parte Condottrice, quindi, nel corso della durata del contratto di godimento e dunque entro e non oltre il giorno _____ (è consigliabile almeno due o tre mesi prima della scadenza del

godimento), in ogni momento, può acquistare il diritto di proprietà (o altro diritto reale, per sé e/o persona che si riserva di nominare ex art. 1401 c.c.) delle unità immobiliari in oggetto.

(Eventualmente: La parte conduttrice si riserva il diritto di deviare gli effetti del presente contratto o del definitivo in favore di terzi ex art. 1411 c.c.)

Il diritto di acquisto della proprietà (o altro diritto reale) è esercitato mediante dichiarazione resa dalla Parte Conduttrice e inviata alla Parte Concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o messaggio di posta elettronica certificata. In caso di esercizio del diritto all'acquisto, le Parti si obbligano ad addivenire alla conclusione del contratto avente ad effetto il trasferimento definitivo del diritto di proprietà delle unità immobiliari in oggetto e al pagamento del corrispettivo convenuto entro i successivi 30 (trenta) giorni dal ricevimento da parte del concedente della citata comunicazione.

A tal fine la parte conduttrice indicherà nella stessa comunicazione il notaio incaricato della stipula e la parte concedente si obbliga a fornire a quest'ultimo in tempi congrui tutta la documentazione tecnica, amministrativa, catastale ed urbanistica necessaria alla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

(N.B.: Il contratto potrà prevedere anche un patto di opzione (oneroso) nella forma della proposta irrevocabile a carico del concedente ed in questo caso il contratto dovrà contenere tutte le previste menzioni di legge in quanto per il trasferimento definitivo sarà sufficiente la mera accettazione del conduttore da eseguirsi nella stessa forma minima della proposta, ovvero in altra convenzionale)

SE DEL CASO

La Parte Conduttrice, nel corso della durata del contratto e prima dell'esercizio del diritto di acquisto, può recedere dal presente contratto, mediante dichiarazione resa dalla Parte Conduttrice inviata alla Parte Concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o messaggio di posta elettronica certificata. In tale caso il presente contratto cesserà di avere effetto decorsi sei mesi dalla data di spedizione della predetta dichiarazione.

SECONDA OPZIONE

La parte conduttrice, si obbliga ad acquistare dalla parte concedente che si obbliga a trasferire i beni immobili sopra meglio descritti, e precisamente:

1)

L'atto definitivo di trasferimento, sempre qualora la parte conduttrice sia in regola con il pagamento dei canoni, dovrà esser stipulato entro e non oltre il _____ (almeno due mesi prima della scadenza del godimento) da un notaio scelto dal conduttore

A tal fine la parte concedente si obbliga a fornire a quest'ultimo in tempi congrui tutta la documentazione tecnica, amministrativa, catastale ed urbanistica necessaria alla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

E in facoltà della parte conduttrice chiedere prima del termine come sopra convenuto la conclusione del contratto definitivo di trasferimento ed a tal fine la stessa conduttrice indicherà nella comunicazione da inviare a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata il giorno, l'ora, la Via ed il notaio incaricato della stipula.

In argomento, quindi, la parte concedente si obbliga a fornire a quest'ultimo in tempi congrui tutta la documentazione tecnica, amministrativa, catastale ed urbanistica necessaria alla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

ARTICOLO 2

IN OGNI CASO

La Parte Conduttrice può acquistare il diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte per il corrispettivo di Euro

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le parti convengono che il deposito *una tantum* di cui al precedente articolo 3 (nonché l'eventuale caparra) pagato in precedenza, sarà imputato al corrispettivo in misura pari al % (anche per intero).

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le Parti convengono che i canoni mensili pagati in precedenza saranno imputati al corrispettivo convenuto in misura pari al % (anche per intero) dell'importo effettivamente pagato.

Conseguentemente la Parte Conduttrice, in caso di successivo trasferimento del diritto di proprietà, sarà tenuta a corrispondere alla Parte Concedente un importo in denaro a saldo corrispondente alla differenza tra il corrispettivo totale dovuto e la somma degli importi a titolo di deposito e di canoni mensili effettivamente pagati, imputati a corrispettivo come sopra precisato.

(Nel Caso di Accollo)

La Parte Conduttrice può acquistare il diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte per il corrispettivo di Euro

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le parti convengono che il deposito *una tantum* di cui al precedente articolo 3 pagato in precedenza (e la caparra), sarà imputato al corrispettivo in misura pari al % (anche per intero).

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le Parti convengono che i canoni mensili pagati in precedenza saranno imputati al corrispettivo convenuto in misura pari al % (anche per intero) dell'importo effettivamente pagato.

Resta convenuto tra le parti che, oltre alla parte dei canoni come sopra imputati a corrispettivo (e la caparra), la parte concedente, al momento della stipula dell'atto definitivo, accollerà alla parte conduttrice, che accetta, l'intera residua quota di mutuo frazionato ipotecariamente garantito da ipoteca per Euro giusta atto di frazionamento in data a rogito per Notar al numero di repertorio registrato a al numero annotato a il giorno al numero R.P. a margine dell'originaria iscrizione accesa a favore di in data al numero R.P. portata da atto a rogito per Notar in data al numero di repertorio registrato a il giorno al numero....

Tuttavia, nel caso in cui nell'accollo di cui sopra sia espressamente convenuta la liberazione, da parte della Banca mutuante, del concedente riguardo alle obbligazioni sorte in dipendenza del citato mutuo e detta liberatoria non si perfezioni per la data fissata per l'atto definitivo di trasferimento di proprietà, la parte conduttrice non potrà usufruire dell'accollo sopra previsto e la stessa sarà obbligata a corrispondere, nei modi di legge la residua parte di prezzo convenuto.

Per contro, la parte concedente in questa ipotesi di obbliga ad ottenere dalla Banca mutuataria, per il giorno fissato per la stipula, ampio consenso alla cancellazione dell'ipoteca dai beni oggetto del presente atto, impiegando a tal fine la residua parte di prezzo che incasserà dalla parte conduttrice.

Conseguentemente la Parte Conduttrice, in caso di successivo trasferimento del diritto di proprietà con relativo accollo di quota residua di mutuo ipotecario, sarà tenuta a corrispondere alla Parte Concedente un importo in denaro a saldo corrispondente alla differenza tra il corrispettivo totale dovuto, detratta la quota di mutuo accollata e la somma degli importi a titolo di deposito (di caparra) e di canoni mensili effettivamente pagati, imputati a corrispettivo come sopra precisato.

È in facoltà della parte conduttrice rinunciare prima della stipula all'accollo a corrispondere in denaro, nei modi di legge, la residua parte di prezzo convenuto per il trasferimento, fermo restando il diritto di ottenere, al momento del perfezionamento dell'atto definitivo, la cancellazione del gravame ipotecario dalle unità oggetto del presente atto

ARTICOLO 2 bis

Qualora entro il termine finale di cui al precedente articolo 2, le Parti non abbiano concluso il contratto di acquisto delle unità immobiliari in favore della Parte Conduttrice, per causa diversa dall'inadempimento di una di loro, il presente contratto cesserà di avere efficacia e la Parte Conduttrice dovrà riconsegnare prontamente alla Parte Concedente le unità immobiliari in buono stato di manutenzione.

In caso di cessazione dell'efficacia del presente contratto, in aggiunta a quanto sopra: i) il deposito di cui al precedente articolo 3 pagato in precedenza sarà restituito alla Parte Conduttrice entro trenta giorni dalla data di cessazione del contratto, a seguito della constatazione dell'adempimento degli obblighi a carico della Parte Conduttrice; ii) la parte dei canoni mensili riferibile al corrispettivo dovuto per il trasferimento del diritto di proprietà, in misura pari al % (anche per intero) dell'importo effettivamente pagato, sarà restituita alla Parte Conduttrice entro trenta giorni dalla cessazione del contratto.

In tutti i casi di scioglimento del presente contratto, anche per volontà delle parti o per inadempimento di una di esse, la parte conduttrice dovrà riconsegnare il bene oggetto di godimento entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione degli effetti del presente contratto.

A tal fine le parti riconoscono al presente atto efficacia di titolo esecutivo ex articolo 2930 c.c. e 474 e 605 c.p.c.

Al riguardo la parte concedente viene fin da ora autorizzata a chiedere il rilascio di copia del presente atto munito di clausola esecutiva come per legge.

ARTICOLO 3

La Parte Concedente garantisce la Parte Utilizzatrice che:

- le unità immobiliari in oggetto sono di sua esclusiva proprietà, libere da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di terzi in genere (eventualmente: fatta eccezione che per l'ipoteca sopra descritta a garanzia della residua quota di mutuo che verrà accollata; Ovvero: fatta eccezione che per l'ipoteca sopra descritta in corso di cancellazione a cura e spese del concedente);
- le unità immobiliari in oggetto sono libere da arretrati di spese condominiali e da arretrati di imposte e tasse dovute dalla Parte Concedente;
- il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto sono urbanisticamente regolari e hanno la destinazione per la quale sono concesse in godimento;
- il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari in oggetto è di recente costruzione, è stato edificato secondo le disposizioni attualmente in vigore e secondo i principi di buona costruzione.

In argomento, stessa parte a tal fine obbligata, poi, per quanto occorrer possa, da me Notaro edotta e consapevole delle conseguenze e sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi e per gli effetti del citato T.U. 445/2000, sotto la propria responsabilità, dichiara ed attesta che:

a) secondo quanto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica e provvedimenti sul condono, le opere relative tutti i fabbricati e/o porzioni di fabbricati dedotti in contratto, per gli edifici di cui sono parti, sono state iniziate anteriormente al 1 Settembre 1967 e detti immobili non sono comunque soggetti alle ulteriori prescrizioni di cui alle vigenti norme di legge e provvedimenti di condono, nè per essi sono in corso domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle citate disposizioni.

OVVERO

La stessa parte obbligata dichiara altresì, sempre ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia ed urbanistica e disposizioni sul condono edilizio, che quanto oggetto del presente atto è stato edificato in forza di concessione (licenza e/o permessi di

costruire e/o D.I.A.) edilizia n. del rilasciata dal Sindaco del Comune di e non sono in corso domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle citate disposizioni.

EVENTUALMENTE

- che l'immobile oggetto dell'intervento non è sottoposto ad alcun vincolo di legge;
 - che il Comune interessato, relativamente ai fabbricati oggetto del presente atto, a tutt'oggi non ha effettuato alcun rilievo ostatico nei termini previsti dalle vigenti norme di legge;
 - garantisce che detti fabbricati non sono affetti da irregolarità urbanistiche e/o edilizie ostatiche alla loro piena e libera commerciabilità ai sensi della legge n.47 del 1985 e T.U. 380 del 2001 ed altre leggi in materia urbanistica ed edilizia;
 - le aree esterne urbane di pertinenza del fabbricato, sia per la parte condominiale che per quella di singole unità immobiliari hanno una superficie globale inferiore a mq. 5000,00 (cinquemila virgola zero zero).
- La parte concedente, inoltre, dichiara che il fabbricato in oggetto possiede tutti i requisiti e le caratteristiche per conseguire il certificato di abitabilità ed agibilità, il cui rilascio dovrà avere luogo a totale cura e spese della società venditrice, che ne fornirà copia alla parte acquirente;
- le parti comuni e le unità immobiliari in oggetto sono in ottimo stato di manutenzione e gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza attualmente in vigore, come da certificati che la Parte Concedente consegna alla Parte Condottrice

ARTICOLO 4

(Dipende dalla parte di canone imputato a corrispettivo)

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento della Parte Concedente, la stessa deve restituire alla Parte Condottrice la parte dei canoni mensili riferibile al corrispettivo dovuto per il trasferimento del diritto di proprietà, in misura pari al...% dell'importo effettivamente pagato.

Il contratto si risolve per inadempimento in caso di mancato pagamento ad opera della Parte Condottrice di numero canoni mensili, pari al % del loro numero totale calcolato in base alla durata massima del presente contratto.

(Nel caso di obbligo da parte del conduttore di addivenire alla conclusione del definitivo, il contratto potrà essere risolto anche per il caso di un simile inadempimento)

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento della Parte Condottrice in ordine al pagamento dei canoni, la Parte Concedente potrà ritenere interamente i canoni in precedenza incassati (ovvero: la parte dei canoni mensili riferibile al corrispettivo dovuto per il trasferimento del diritto di proprietà), in misura pari al % dell'importo effettivamente pagato.

ARTICOLO 5

La Parte Condottrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitazione in oggetto.

L'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore <nome>, registrato nel catasto energetico regionale in data <data>, codice identificativo n. <>, è consegnato alla Parte Condottrice e, in originale, si allega al presente atto sotto "<>", omessane la lettura per volontà dei comparenti in tal senso.

La Parte Concedente garantisce la validità e idoneità dell'attestato di prestazione energetica, non essendo decorsi 10 anni dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico, non essendo stati effettuati interventi tali da modificare la prestazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitazione in oggetto ed essendo state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

La Parte Concedente dichiara altresì che la cantina e il box sono esclusi dall'applicazione della disciplina sul rendimento energetico nell'edilizia di cui al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

ARTICOLO 6

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla Parte Concedente in forza di

ARTICOLO 7

Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n. 151 e dell'articolo 2659 c.c.:
Tizio dichiara

Caio dichiara

ARTICOLO 8

Ove si scegliesse la via dell'esercizio dello scioglimento della riserva all'acquisto:

A questo punto il conduttore Signor Caio, volendo sciogliere la riserva di cui al comma 1 dell'art. 23 della Legge 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 Novembre 2014 n. 164, dichiara di voler esercitare il diritto all'acquisto del bene ai patti e condizioni come sopra convenuti.

ARTICOLO 9

REGIME TRIBUTARIO

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente contratto ha natura tipica, anche se a struttura complessa ed in relazione alla ratio della norma ed alla volontà qui espressa dei contraenti stessi viene data prevalenza, secondo il principio giurisprudenziale dell'assorbimento, alla funzione di trasferimento dei beni oggetto del presente atto e sulla base di ciò se ne chiede la relativa tassazione.

(Prevedere una disciplina separata nel caso sia il godimento che il trasferimento siano assoggettabili ad IVA)

ARTICOLO 10

Il presente contratto non costituisce locazione finanziaria.

E richiesto io Notaro ricevo il presente atto che leggo ai comparanti che lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano alle ore

È scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me integrato in parte a macchina ed in parte a mano, fin qui su di pagine di fogli.

Sergio Sideri Notaio
Coordinatore Area Scientifica Studi Civilistici del C.N.N.