

RENT TO BUY

FAC-SIMILE DI CONTRATTO DI AFFITTO CON RISCATTO

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 _____ in questo giorno _____ del mese di _____

Avanti a me notaio _____ sono comparse le parti infradescritte:

_____, parte concedente

_____, parte conduttrice

Articolo 1. Concessione del Godimento

Con il presente contratto la parte concedente concede in godimento alla parte conduttrice l'immobile sito in _____, alla via _____, identificato al Catasto dei Fabbricati _____

La parte conduttrice assume ogni e qualsiasi rischio qualsiasi rischio inerente al perimento ed al deterioramento de gli immobili, impegnandosi a tenere gli immobili assicurati contro i rischi di incendio, scoppio e caduta di fulmini. La parte conduttrice, in deroga all'art. 1002 c.c., viene dispensata dal fare l'inventario che dal prestare garanzia.

L'immobile viene concesso in buono stato di conservazione, per il solo uso abitativo della parte conduttrice e con i suoi abituali conviventi. Qualsiasi mutamento nella destinazione dell'immobile è vietato e comporta la risoluzione del presente contratto. La parte conduttrice non potrà locare l'immobile né concederlo ad uso gratuito.

Articolo 2. Obblighi delle Parti

Le spese e gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione ed alla manutenzione ordinaria dell'immobile sono a carico della parte conduttrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Le spese di manutenzione e riparazione straordinaria dell'immobile e delle sue pertinenze sono a carico della parte concedente.

La parte conduttrice ha facoltà di eseguire le riparazioni a carico della parte concedente a proprie spese, se la parte concedente rifiuta di eseguirle o ne ritarda l'esecuzione. La parte conduttrice ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti apportati all'immobile, se la parte conduttrice non esercita il diritto all'acquisto entro i termini convenuti.

Articolo 3. Durata della Concessione del Godimento

La durata della concessione del godimento dell'immobile è stabilita in anni _____ a decorrere dalla data odierna.

Articolo 4. Diritto all'Acquisto

Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare l'immobile a partire dalla data odierna, e da almeno 120 giorni prima della scadenza della durata del termine di concessione. In caso di mancato rispetto del termine per l'acquisto, la parte conduttrice decadrà dal diritto di acquistare l'immobile. La parte conduttrice dovrà inviare alla parte concedente apposita dichiarazione scritta da cui risulta la volontà di esercitare il diritto di acquisto, mediante lettera raccomandata A.R. o PEC. L'atto finale di compravendita dell'immobile dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla ricezione della dichiarazione d'acquisto. Ove la parte conduttrice non eserciti il diritto di acquisto nei termini convenuti, il presente contratto cesserà di produrre ogni effetto alla scadenza del termine

convenuto. A tale data la parte conduttrice dovrà riconsegnare l'immobile nello stato di conservazione in cui attualmente si trova.

Articolo 5. Canone – Prezzo di Vendita

La parte conduttrice verserà alla parte concedente il corrispettivo del presente contratto mediante canoni mensili, per tutta la durata del presente contratto, o fino al momento della cessione dell'immobile. Il canone mensile è fissato in _____, IVA esclusa. Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato in ragione della natura dell'operazione, ed in considerazione dell'eventuale futuro acquisto dell'immobile dalla parte conduttrice.

Il canone sarà versato entro il giorno _____ di ogni mese, mediante _____ -

Le parti convengono che l'importo di ciascun canone mensile è così ripartito:

_____ costituisce la componente a corrispettivo del godimento dell'immobile;

_____ costituisce la componente da imputare a prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto di acquisto.

Il prezzo di vendita è stato convenuto in _____ IVA esclusa. In caso di mancato versamento di almeno _____ canoni mensili, il presente contratto si risolverà di diritto. In caso di acquisto la parte conduttrice dovrà pertanto versare il prezzo convenuto alla parte concedente, detratto l'importo complessivo della componente del canone da imputare al prezzo di cessione. Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento dell'immobile cesserà l'obbligo di versare il canone a carico della parte conduttrice.

Articolo 6. Garanzie

La parte concedente garantisce di avere titolarità piena e libera disponibilità dell'immobile. Garantisce che l'immobile è attualmente libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole, e tale sarà anche al momento dell'atto di compravendita.

La parte conduttrice fornisce le seguenti garanzie_____

Articolo 7. Inadempimento e Risoluzione del Contratto

In caso di mancato adempimento agli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, la parte non inadempiente potrà chiedere la risoluzione del presente contratto, o chiedere il suo adempimento. La clausola precedente non pregiudica il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Nel caso in cui la parte non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione del contratto, dovrà intimare all'altra parte di adempiere mediante lettera raccomandata AR, con dichiarazione che decorso tale termine il presente contratto si intenderà risolto di diritto. In caso di risoluzione del contratto la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente l'immobile libero da cose e persone nello stato in cui attualmente si trova, salvo il normale deterioramento d'uso. In caso di inadempimento della parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto di acquisire i canoni pagati a titolo di indennità.

Articolo 8. Regime Fiscale

Per il presente contratto si chiede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del:

_____, per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento

_____, per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita

La parte conduttrice si riserva di richiedere l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste ai sensi delle vigenti leggi.

Articolo 9. Cessione del Contratto

Si esclude la facoltà, per la parte conduttrice, di nominare persone o enti che acquistino i diritti ed assumano gli obblighi prodotti dal presente contratto.

Articolo 10. Disposizioni Finali

Si richiede la trascrizione del presente atto ai sensi e per gli effetti degli artt. 2645bis

c.c. e 2643, co.1, n. 8, c.c., così come prescritto dall'art. 23 co. 1, D.L. 133/2014-

La Parte Concedente

La Parte Conduttrice

Il Notaio