

**Contratto di concessione in godimento
di unità immobiliare abitativa in funzione della successiva alienazione
ai sensi dell'art. 23 del decreto legge n. 133/2014**

a cura di ALESSANDRO TORRONI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno venticinque del mese di marzo

- 25 marzo 2015 -

in Roma, nel mio studio in via Girolamo Induno n. 1,

dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti i signori:

- TIZIO, nato a <> il <>, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "COSTRUZIONI ALFA S.R.L.", con sede in <>, via <> n. <>, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di <>, codice fiscale e numero d'iscrizione <>, R.E.A. n. <>, in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale,

di seguito chiamata "**concedente**";

- CAIO nato a <> il <>, residente a <>, via <> n. <>, codice fiscale <>, che dichiara di essere <stato civile e regime patrimoniale>,

di seguito chiamato "**conduttore**".

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana, convengono e stipulano quanto segue.

premettono:

a) che la società "COSTRUZIONI ALFA S.R.L." è proprietaria esclusiva di appartamento e garage facenti parte del fabbricato condominiale posto nel Comune di Forlì, via ... n. ... alla stessa pervenuti per atto a rogito dott. <>, notaio in <>, in data <>, repertorio n. <>, registrato a <> in data <> al n. <>, trascritto a <> in data <> all'art. <> / per costruzione effettuata a sua cura e spese su area di terreno acquistata con atto a rogito dott. <>, notaio in <>, in data <>, repertorio n. <>, registrato a <> in data <> al n. <>, trascritto a <> in data <> all'art. <>;

b) che, ai sensi dell'art. 23 del decreto legge n. 133/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 164/2014, la società "COSTRUZIONI ALFA S.R.L." ed il signor CAIO hanno intenzione di concludere un contratto di concessione in godimento della descritta unità immobiliare abitativa al signor CAIO con diritto per lo stesso di acquistare l'immobile entro la data del <>.

Tanto premesso, approvato dalle parti e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue.

Concessione in godimento e durata – la società "COSTRUZIONI ALFA S.R.L.", rappresentata come sopra, concede in godimento al signor CAIO, che accetta, per la durata di anni <> decorrenti dal giorno <>, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di FORLÌ, via <> n. <>:

appartamento al piano <> con annesso vano ad uso garage al piano <> che costituisce pertinenza dell'appartamento;

confini dell'appartamento:

confini del garage:

il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLÌ, al foglio <>,

part. <> sub. <>

part. <> sub. <>

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Forlì in data <> prot. <> che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, il concedente dichiara fin d'ora che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare,

L'unità immobiliare risulta intestata in catasto in ditta concedente, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Canone – Il conduttore si obbliga a corrispondere al concedente il canone annuo di euro <>, che dovrà pagare in 12 (dodici) rate mensili con scadenza il <> di ogni mese.

Del canone annuo come sopra pattuito, euro <> sono imputati alla concessione in godimento dell'immobile ed euro <> sono imputati a corrispettivo del trasferimento dell'immobile, per il caso di esercizio da parte del conduttore del diritto di acquistare l'immobile.

La parte di canone imputata a corrispettivo del trasferimento dell'immobile dovrà essere restituita dal concedente in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

Clausola risolutiva espressa – Tra le parti si conviene espressamente che il presente contratto si risolva di diritto nel caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, da parte del conduttore, di un ventesimo dei canoni. In tal caso la risoluzione si verifica automaticamente quando il concedente comunichi, con raccomandata a.r., al conduttore l'intenzione di valersi della presente clausola risolutiva espressa.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità.

oppure

ha diritto a titolo di penale alla somma di euro ... che può trattenere dalla parte dei canoni imputata a corrispettivo del trasferimento già riscossi mentre deve restituire la somma eccedente.

Godimento – Il conduttore viene immesso nel materiale godimento dell'immobile dalla data odierna e dichiara di avere visionato l'immobile e di trovarlo di suo gradimento, nello stato di fatto in cui si trova.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lettera c), R.D. n. 267/1942 il conduttore dichiara fin d'ora che intende destinare l'unità immobiliare oggetto del presente atto a propria abitazione principale.

Il conduttore è dispensato dal fare l'inventario dei beni allo stesso concessi in godimento.

Il conduttore si obbliga a contrarre idonea polizza assicurativa contro i rischi di incendio, scoppio dell'immobile, caduta fulmini, caduta aerea, responsabilità civile, ecc., con massimale non inferiore al valore dell'immobile, vincolata a favore del concedente, in modo che il rimborso dell'assicurazione non possa essere consegnato agli assicurati senza il preventivo consenso del concedente.

Attestato di prestazione energetica – Ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.LGS. n. 192/2005, il concedente consegna l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare concessa in godimento con il presente atto rilasciato dal <> in data <> n. <> che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B". Il concedente dichiara che l'attestato è valido e che non si è verificata alcuna causa che ne comporti la decadenza; in particolare, il concedente consegna al conduttore il libretto dell'impianto termico da cui risulta che sono state effettuate le operazioni periodiche di controllo e manutenzione. Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare presa in godimento.

Conformità impianti – Il concedente consegna al conduttore, che conferma di averli ricevuti, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di distribuzione e utilizzazione del gas metano, idrico e sanitario collocati all'interno dell'unità immobiliare nonché i libretti di uso e manutenzione relativi agli impianti.

oppure

Il concedente dichiara che gli impianti di cui all'art. 1 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/2008, collocati all'interno dell'unità immobiliare sono funzionanti e di non essere in possesso della dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti; il conduttore, dopo aver preso atto dello stato degli impianti che dichiara di conoscere ed accettare, della documentazione consegnata dal concedente e della sua dichiarazione che precede, ai sensi dell'art. 1490, comma 2, c.c., rinuncia a qualsiasi ulteriore garanzia del concedente sulla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; si impegna, inoltre, a manlevare e tenere indenne il concedente da qualunque responsabilità per danni causati a persone o a cose dalla non conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Oneri di manutenzione – Sono a carico del conduttore le spese e gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile concesso in godimento nonché le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Sono a carico del concedente le riparazioni straordinarie.

Per la disciplina del godimento dell'immobile si applicano, in quanto compatibili, gli articoli da 1002 a 1007 nonché gli articoli 1012 e 1013 del codice civile.

Deposito cauzionale – A garanzia degli obblighi assunti dal conduttore con il presente atto lo stesso consegna al concedente, a titolo di deposito cauzionale, la somma di euro ... a mezzo assegno circolare non trasferibile n. ... emesso dalla banca, in data ..., all'ordine; tale somma dovrà essere restituita al conduttore alla stipula del contratto di trasferimento dell'immobile oppure in caso inadempimento del concedente, salvo che sia imputata ad eventuali mancati pagamenti del canone previsti per il godimento o a danni arrecati all'immobile da parte del conduttore.

oppure

consegna al concedente fideiussione bancaria a prima richiesta, con esclusione dell'obbligo di preventiva escussione del debitore principale, rilasciata dalla banca ... in data ... n. ... a favore del condente.

Diritto di acquisto del conduttore – Il conduttore ha diritto di acquistare la piena proprietà dell'unità immobiliare allo stesso concessa in godimento entro la data del <> per il prezzo di euro <>, da pagarsi come segue: parte del prezzo viene pagato mediante l'imputazione a corrispettivo di parte dei canoni corrisposti durante il periodo di godimento dell'immobile, come sopra specificato; il saldo prezzo dovrà essere pagato contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile, in esecuzione dell'esercizio del diritto di acquisto del conduttore.

La manifestazione della volontà di acquistare l'unità immobiliare deve essere comunicata al concedente a mezzo lettera raccomandata a.r. entro la predetta data. La stipula del contratto di compravendita dell'immobile a favore dell'odierno conduttore dovrà avvenire entro giorni 30 (trenta) dalla comunicazione della volontà di acquistare l'unità immobiliare, presso il notaio scelto dall'acquirente.

Il conduttore si riserva la facoltà di nominare, prima della scadenza del termine stabilito per l'esercizio del diritto di acquistare l'immobile, la persona che potrà esercitare il diritto di acquistare l'immobile, subentrando nei diritti ed assumendo gli obblighi che derivano dal presente contratto.

Per il trasferimento dell'unità immobiliare, in caso di inadempimento del concedente, il conduttore potrà avvalersi della procedura di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre di cui all'art. 2932 c.c.

Il concedente garantisce fin d'ora che l'immobile concesso in godimento è, e sarà al momento dell'eventuale stipula del contratto di trasferimento, di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti,

eventuale

ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data ... all'art. ... a favore della Banca ... per euro ... a garanzia di un mutuo fondiario di euro ... per la quale l'istituto mutuante ha prestato il consenso alla cancellazione dalla porzione immobile in oggetto con scrittura privata autenticata da me notaio in data odierna, repertorio n. ...

oppure

ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data ... all'art. ... a favore della Banca ... per euro ... a garanzia di un mutuo fondiario di euro ... in relazione alla quale il concedente si obbliga ad ottenere il consenso alla cancellazione prima della stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile.

Le parti si danno atto che al presente contratto non si applica l'art. 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 poiché l'immobile dedotto in contratto è ultimato ed è stata già presentata in Comune la richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Il concedente presta fin d'ora la garanzia per vizi occulti della cosa di cui agli articoli 1490 e ss. del codice civile.

Adempimenti normativa edilizia – Il concedente dichiara fin d'ora che il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di <> in data <> n. <>, con relativa dichiarazione di abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data... n. ...; che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria oppure di presentare dichiarazioni o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Trascrizione – Le parti si danno atto che il presente contratto sarà trascritto nei Registri immobiliari, ai sensi e per gli effetti degli articoli 2645-bis e 2643, n. 8, c.c.

Rinvio – Per quanto non regolato dal presente contratto si applicano le disposizioni dell'art. 23 del decreto legge n. 133/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 164/2014 e le altre disposizioni di legge in materia.

Spese – Spese e imposte del presente contratto sono ripartite tra le parti a giusta metà.

Spese e imposte del contratto di compravendita dell'immobile, in esecuzione dell'esercizio del diritto di acquisto del conduttore, saranno a carico dell'acquirente.

Trattamento tributario – Le parti dichiarano che il presente contratto è I.V.A. esente, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 e n. 8-bis, D.P.R. n. 633/1972, in quanto la società concedente non ha eseguito la costruzione dell'immobile né gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001.

Le parti si danno atto che il presente contratto sconta l'imposta di registro con l'aliquota del 2% sulla parte dei canoni imputata alla concessione in godimento dell'immobile e l'imposta di registro con l'aliquota del 3% sulla parte dei canoni imputata a corrispettivo del trasferimento dell'immobile. Ai sensi della nota all'art. 10 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986, l'imposta corrisposta per la parte dei canoni imputata a corrispettivo del trasferimento dell'immobile sarà detratta dall'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto di trasferimento dell'immobile.

oppure

Le parti si danno atto che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. n. 633/1972, il trasferimento eventuale dell'immobile sarà soggetto ad I.V.A., avendo ad oggetto porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in essere dall'impresa costruttrice / che ha eseguito gli interventi

di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001 entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione / dell'intervento avvenuta in data <>, come risulta dalla dichiarazione di fine lavori presentata in Comune.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, D.P.R. n. 633/1972, l'impresa concedente esercita espressamente l'opzione I.V.A. per la tassazione della parte dei canoni imputata a corrispettivo del godimento dell'immobile.

oppure

Le parti si danno atto che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. n. 633/1972, il trasferimento eventuale dell'immobile sarà soggetto ad I.V.A. su espressa opzione per l'imposizione da parte dell'impresa concedente, avendo ad oggetto porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in essere dall'impresa costruttrice / che ha eseguito gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001 dopo cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione / dell'intervento avvenuta in data <>.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, D.P.R. n. 633/1972, l'impresa concedente esercita espressamente l'opzione I.V.A. per la tassazione della parte dei canoni imputata a corrispettivo del godimento dell'immobile.

La parte conduttrice dichiara fin d'ora di avere diritto all'applicazione dell'I.V.A. con aliquota ridotta al 4% sulla parte di canone imputata a corrispettivo del trasferimento dell'immobile, sussistendo le condizioni oggettive e soggettive di cui alla nota II-bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai componenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto è stato letto da me notaio ai componenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli ... per facciate ... scritte fin qui.

F.to: Tizio (nome e cognome)

Caio (nome e cognome)

Romolo Romani (impronta del sigillo)