

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 216/2018 R.G.E.I.

**ALLEGATO A07 – *CONTRATTO DI CONCESSIONE DI
GODIMENTO DEL DIRITTO DI ACQUISTO***

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Claudia CASALINI

Repertorio n. 26000

Fascicolo n. 16126

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO
ai sensi dell'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito
dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164.

NOTAIO

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Grosseto il
04/11/2019 al n. 7251 Mod.
IT

L'anno duemiladiciannove e questo giorno Ventuno (21) del mese
di Ottobre in Grosseto, via Porciatti n. 5.

Davanti a me Avv. [redacted] Notaio in Rocca-
strada, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto,
senza l'assistenza dei testimoni, non richiesta dalla legge,
dai comparenti nè da me Notaio, sono presenti i Signori:

Trascritto all'Agenzia delle
Entrate Direzione Provin-
ciale di GROSSETO Uffi-
cio Provinciale - Territorio
Servizio Pubblicità Immo-
biliare in data 04/11/2019
al n. 15232 reg. gen. ed al
n. 10993 reg. part.

[redacted] di seguito "parte concedente";

[redacted] di seguito "parte conduttrice".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certa,

PREMETTONO

a) che il signor [redacted] è proprietario del seguente
immobile:

Porzione di un fabbricato sito nel Comune di Roccastrada in frazione di Ribolla in località Galgani, costituita da un appartamento di civile abitazione sviluppantesi ai piani terreno, primo e primo sottostrada, collegati tra loro tramite una scala interna, avente ingresso indipendente dal civico numero 91 della predetta località attraverso la corte esclusiva infra citata, composto:

-al piano terreno da soggiorno-cucina con antistante terrazza, un servizio igienico, disimpegno e altra terrazza;

-al piano primo da due camere, un servizio igienico, disimpegno e due terrazze;

- al piano primo sottostrada da un locale ad uso cantina, al quale si accede oltre che dalla predetta scala interna anche dal vano ad uso garage infra indicato, corredato dalle seguenti pertinenze esclusive:

- una corte al piano terreno, attraverso la quale si accede alla terrazza antistante l'appartamento;

- un vano ad uso garage posto al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di metri quadrati ventidue (mq. 22), avente accesso sia dal civico numero 97 della Località Galgani che dal locale ad uso cantina interno all'appartamento.

Il predetto immobile è identificato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada nel **foglio 178** con la **particella 1207 subalterno 77,**

località Galgani n. 91, piani T-1-S1, Categoria A/2, Classe 3, consistenza catastale vani 5, Superficie Catastale Totale: metri quadrati centodue (mq. 102), Totale escluse aree scoperte: metri quadrati novantadue (mq. 92), rendita catastale euro 387,34 (l'appartamento e la corte esclusiva) e con la **particella 1207 subalterno 83**, località Galgani n. 97, piano S1, Categoria C/6, Classe 4, consistenza catastale metri quadrati ventidue (mq. 22), Superficie Catastale Totale: metri quadrati ventisei (mq. 26), rendita catastale euro 63,63 (il garage).

Il tutto confina con: Società da più lati, proprietà Comunale, salvo se altri,

(di seguito "l'immobile");

b) che "l'immobile" è pervenuto al signor in virtù della sentenza traslativa n. 546/2017 emessa dal Giudice Onorario del Tribunale di Grosseto dott.ssa in data 23 maggio 2017 RG n. 1416/2013 rettificata, a seguito di istanza di correzione di errore materiale, con verbale di prima udienza n. cronologico 9043/2017 del 18 luglio 2017 RG n. 1416/2013-1, costituente parte integrante della detta sentenza, trascritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 novembre 2017 al n. 10356 del registro particolare;

c) che a fronte della volontà manifestata dal signor di vendere "l'immobile" il signor (la

"parte conduttrice") ha dichiarato la propria disponibilità ad acquistarlo, 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 prevede la immediata concessione del godimento de "l'immobile" 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 l'intero canone di locazione indicato nel contratto.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ARTICOLO 1

CONCESSIONE DEL GODIMENTO

1.1 La parte concedente signor A [redacted] ai sensi e per gli effetti del citato articolo 23 del D.L. 133/2014 convertito dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164, concede in godimento alla parte conduttrice signor B [redacted] che dichiara di accettare l'immobile sopradescritto in premessa alla lettera a) del quale ubicazione, consistenza, riferimenti catastali e confini debbono intendersi per qui integralmente riportati e trascritti.

Anticipando la dichiarazione che dovrà essere effettuata nell'atto definitivo di compravendita, con riferimento all'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come aggiunto dall'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, si dà atto che i predetti dati di identificazione catastale sono quelli riferiti in Catasto alle planimetrie che, raffiguranti l'immobile in oggetto, previ esame ed approvazione dei componenti, al presente atto si allegano in un unico inserto sotto la lettera "A", omissane la lettura per dispensa avutane dai componenti.

Pertanto ai sensi della predetta normativa:

a) la parte concedente dichiara e la parte conduttrice prende atto che i predetti dati di identificazione catastale e planimetrie sono conformi allo stato di fatto del bene in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

b) dichiaro io Notaio che prima della stipula del presente atto ho individuato l'intestatario catastale e ne ho verificato la conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

1.2 L'immobile viene concesso in buono stato di conservazione, come la parte conduttrice attesta e conferma. La concessione viene effettuata per uso abitativo ed in particolare per l'esclusivo uso di abitazione da parte del conduttore e delle persone con la stessa abitualmente conviventi; qualsiasi mutamento di destinazione dell'immobile non espres-

samente e specificatamente autorizzato per iscritto dalla parte concedente 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 (3) mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione dalla stessa non autorizzato. Troverà, inoltre, applicazione la disposizione del successivo ART. 7.3.

1.3 La parte conduttrice viene espressamente autorizzata dalla parte concedente a sublocare l'immobile oggetto del presente contratto.

ART. 2

OBBLIGHI DELLE PARTI

2.1 Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile (ed eventuali relative parti condominiali) sono a carico della parte conduttrice. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardino elementi accessori dell'immobile 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'i-

nadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

2.2 Le riparazioni straordinarie dell'immobile (e delle 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 riguardino interventi su parti strutturali dell'edificio o che comportino la sostituzione di impianti di dotazione; nel caso in cui i lavori predetti venissero eseguiti dalla parte conduttrice, previo accordo con parte concedente, sulla loro necessità ed impellenza, i relativi importi verranno scalati dal prezzo finale di vendita in caso di esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore.

2.3 È facoltà della parte conduttrice eseguire anche addizioni nel rispetto della vigente normativa ed in particolare delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia urbanistica ed edilizia. Nell'eseguire le addizioni dovranno, inoltre, essere rispettate le eventuali specifiche prescrizioni poste da un eventuale Regolamento di Condominio. La parte conduttrice, qualora non eserciti, nei termini convenuti, l'opzione di acquisto, avrà diritto di togliere le addizioni dalla stessa eseguite se ciò possa farsi senza nocumento dell'immobile, salvo che la parte concedente preferisca tenerle e,

quindi, pagarle nei termini di cui sopra.

2.4 Per ogni e qualsivoglia modifica e/o innovazione che il conduttore volesse eseguire, purchè legittima, il concedente rilascia nel presente contratto consenso scritto.

ART. 3

DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO

3.1 La durata della concessione del godimento è stabilita dalle parti in anni cinque (5) a decorrere dalla data odierna.

ART. 4

DIRITTO ALL'ACQUISTO

4.1 Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto di acquistare l'immobile (di seguito "il diritto di acquisto").

Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dalla data odierna fino alla data di scadenza del godimento di cui al punto 3) ed andrà comunicato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alla parte concedente almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento dell'immobile.

L'atto di compravendita dovrà, così, essere stipulato entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell'atto pubblico ai fini della sua trascrizione.

4.2 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., con riserva di chiedere il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

4.3 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 con la conseguenza che, a tale data la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente l'immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d'uso); il diritto alla riconsegna dell'immobile 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..

4.4 L'immobile sarà trasferito dalla parte concedente alla parte conduttrice nello stato di fatto in cui si troverà al momento della stipula dell'atto di compravendita, così come in quel momento detenuto dalla parte conduttrice, in forza della concessione del godimento, 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 all'immobile ed a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

ARTICOLO 5

CANONI - PREZZO DI VENDITA

5.1 Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla parte conduttrice alla parte concedente sia mediante canoni mensili che mediante canoni annuali come meglio infra specificato, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione dell'immobile alla parte conduttrice, ai sensi del precedente art. 4).

Il canone mensile è stato convenuto e, qui, si conferma in euro cinquecento virgola zero zero (euro 500,00).

Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato nella misura già 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 quindici (15) di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla parte concedente e comunque avente attualmente il seguente codice IBAN:
IT29E0103014300000004155223;

i) le parti concordano che non verrà versato nessun canone anticipato a titolo di caparra;

5.2 Il prezzo di vendita per l'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente art. 4), è stato stabilito, di comune accordo tra le parti, in euro novantaduemilacinquecento virgola zero zero (euro 92.500,00).

In occasione della eventuale stipula dell'atto di compravendi-

ta, la parte conduttrice dovrà corrispondere alla parte concedente il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo complessivo dei canoni di locazione sino ad allora versati.

Le modalità di pagamento del suddetto prezzo sono le seguenti:

- quanto ad euro ventunomilacinquecento virgola zero zero (euro 21.500,00) verranno pagati, a mezzo bonifici bancari, di euro cinquecento virgola zero zero (euro 500,00), mensili (corrispondenti ai canoni mensili da computarsi in conto prezzo, come c.d.s.), da accreditarsi entro il giorno quindici (15) di ogni mese, a partire dal quindici (15) marzo 2020 e consecutivamente fino al quindici (15) settembre 2023 e comunque fino alla effettiva cessione dell'immobile alla parte conduttrice sul conto corrente intestato al signor

IBAN IT29E0103014300000004155223, a decorrere dall'estinzione dell'obbligazione di pagamento di seguito meglio descritta;

- quanto ad euro sessantamila virgola zero zero (euro 60.000,00) verranno pagati in tre (3) rate annuali dell'importo di euro ventimila virgola zero zero (euro 20.000,00) ciascuna entro il trenta (30) settembre degli anni 2020, 2021 e 2022;

- quanto ad euro undicimila virgola zero zero (euro 11.000,00) verranno pagati entro il 30 settembre dell'anno 2023.

Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento dell'immobile, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico

della parte conduttrice.

5.3 In qualunque momento il conduttore potrà recedere dal contratto di locazione con un preavviso di mesi tre (3).

Il conduttore corrisponderà con cadenza mensile un canone pari ad euro cinquecento virgola zero zero (euro 500,00), ovvero un canone annuo pari ad euro seimila virgola zero zero (euro 6.000,00).

Il canone sarà versato mediante bonifico bancario, entro il quindici (15) di ogni mese.

Anticipando la dichiarazione che dovrà essere effettuata nell'atto definitivo di compravendita, le parti concedente e conduttrice, con riferimento a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006 come modificato dall'art. 1 commi 46-49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, fin d'ora dichiarano, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, rese consapevoli da me Notaio delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del citato D.P.R., nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa da euro cinquecento virgola zero zero (euro 500,00) ad euro diecimila virgola zero zero (euro 10.000,00) applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il presente atto è stato concluso senza alcuna opera di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del C.C..

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 1 comma 63 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, introdotto dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124, entrambe le parti dichiarano di non aver fatto alcuna richiesta al Notaio rogante, e comunque di non averle conferito espressamente alcun incarico, relativamente al deposito di somme ai sensi ed ai fini di quanto previsto dalle lettere b) e c) del suddetto comma 63, dichiarando di avere ricevuto dal notaio le informazioni in merito a tale normativa.

ART. 6

CONDIZIONI E GARANZIE

6.1 La parte concedente garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dell'immobile.

Il signor dichiara di essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente atto è formalmente gravato dalle infra indicate formalità, gravanti l'area su cui insiste il fabbricato di cui lo stesso immobile fa parte, ordinate di cancellazione, limitatamente all'immobile oggetto del presente atto, con il provvedimento emesso dal Giudice Onorario del Tribunale di Grosseto dott.ssa in data 1° ottobre 2019 e precisamente:

- ipoteca di euro novecentomila virgola zero zero (euro 900.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 dicembre 2007 al n. 5613 del registro particolare a

garanzia di un mutuo condizionato di originari euro seicentomila virgola zero zero (euro 600.000,00) concesso alla società dante causa della parte concedente [redacted]

[redacted] con atto ai rogiti del Notaio [redacted]
[redacted] di Grosseto in data 12 dicembre 2007
repertorio n. 30975;

- ipoteca giudiziale di euro trentacinquemila virgola zero zero (euro 35.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 ottobre 2009 al n. 2983 del registro particolare a favore della società [redacted] a

garanzia della somma di euro trentunomilaseicentotrentasette virgola ventiquattro (euro 31.637,24) a carico della società dante causa della parte concedente [redacted] e del signor [redacted] in virtù del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 30 settembre 2009 repertorio n. 21246;

- ipoteca giudiziale di euro trecentoventimila virgola zero zero (euro 320.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 gennaio 2010 al n. 189 del registro particolare a favore della [redacted]

[redacted] a garanzia della somma di euro duecentosettantaseimilaseicentotrentadue virgola quarantaquattro (euro 276.632,44) a carico della società dante causa della parte concedente

[redacted] in virtù del decreto ingiuntivo emesso dal
Presidente del Tribunale di Siena in data 18 gennaio 2010 re-
pertorio n. 2493;

- ipoteca giudiziale di euro trentamila virgola zero zero (eu-
ro 30.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Uffi-
cio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobili-
liare in data 7 settembre 2010 al n. 2747 del registro parti-
colare a favore della società [redacted], a
garanzia della somma di euro ventiquattromilaquattrocentocin-
que virgola quarantasei (euro 24.405,46) a carico della socie-
tà dante causa della parte concedente [redacted] e del
signor [redacted] in virtù del decreto ingiuntivo emes-
so dal Tribunale di Milano in data 27 luglio 2010 repertorio
n. 27129;

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio -
Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immo-
biliare in data 29 agosto 2012 al n. 7380 del registro parti-
colare a favore della [redacted]
ed a carico della società dante causa della parte concedente

[redacted] eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il
Tribunale di Grosseto, come risulta dal verbale dello stesso
in data 21 agosto 2012 repertorio n. 1957/2012;

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio -
Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immo-
biliare in data 25 settembre 2012 al n. 7925 del registro par-

particolare a favore della [redacted] a

[redacted] " ed a carico della società dante causa della parte concedente "[redacted] eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, come risulta dal verbale dello stesso in data 14 settembre 2012 repertorio n. 2177/2012.

La parte conduttrice dichiara inoltre di essere a conoscenza che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è gravata da un pignoramento trascritto presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 gennaio 2019 al n. 605 del registro particolare a favore dei signori [redacted]

[redacted]
[redacted] ed a carico del signor [redacted]
[redacted] eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, come risulta dal verbale dello stesso in data 22 novembre 2018 repertorio n. 2704.

Il signor [redacted] si impegna a liberare l'immobile dai gravami pregiudizievoli sopra indicati entro la data di scadenza del godimento dell'immobile [anni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente atto] e nella denegata ipotesi in cui non riuscisse a farlo entro il termine per l'esercizio del diritto di opzione da parte del conduttore, quest'ultimo potrà decidere, e a ciò è sin d'ora autorizzato dal concedente, di pagare i creditori iscritti, e al momento del rogito definitivo pagare la differenza tra quanto dovuto al signor [redacted]

[] e le somme occorse all'estinzione del debito pregiudizievole e dei canoni corrisposti in conto prezzo;

i) il mancato adempimento, nei termini di cui al punto precedente, dell'impegno qui assunto dalla parte concedente, costituirà inadempimento contrattuale imputabile alla stessa.

Il signor [] dichiara infine e il signor []

[] dichiara di essere a conoscenza che l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è gravata da una servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con mezzi agricoli a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada nel foglio 178 con le particelle 1338, 1335 e 1337 costituita con atto ai rogiti del Notaio []

[] di Grosseto in data 24 aprile 2001 repertorio n. 23985, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 maggio 2001 al n. 4636 del registro particolare, il tracciato di esercizio di detta servitù è evidenziato con i colori rosso e giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto sopra citato.

6.2 La parte concedente presta sin d'ora e presterà nell'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 aliena-

zione) la parte concedente presta sin d'ora alla odierna parte conduttrice la garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 c.c.; a tal riguardo la parte conduttrice dichiara di aver visitato e visionato l'immobile e di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione e di accettarne la consegna nello stato in cui attualmente si trova. 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 il bene in oggetto non è e non sarà neppure soggetto, al momento dell'atto di compravendita, a vincoli che ne limitino l'uso o la disponibilità ad eccezione di quelli sopra indicati e di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;
- che il bene in oggetto non è soggetto a prelazioni legali o convenzionali.

6.4 La parte concedente presta sin d'ora, e presterà nell'atto di compravendita, la garanzia circa la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici dell'immobile e si impegna a produrre almeno quindici (15) giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita tutta la documentazione necessaria ed a rendere nell'atto di compravendita tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di leg-

ge in materia edilizia ed urbanistica ai fini della validità dell'atto medesimo.

A tal riguardo la parte concedente, ai fini e per gli effetti di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 99 (pratica edilizia n. 481/06) rilasciato dal Comune di Roccastrada in data 30 novembre 2007 e che a tutt'oggi successivamente alla ultimazione dei lavori eseguiti in forza del provvedimento sopra citato nel predetto immobile non sono stati eseguiti opere nè cambiamenti di destinazione che richiedevano titoli abilitativi edilizi, ad eccezione delle opere in relazione alle quali è stato rilasciato dal Comune di Roccastrada in data 13 ottobre 2016 il permesso di costruire in sanatoria n. 46 (pratica edilizia n. 2016/138).

6.5 La parte concedente dichiara che l'immobile è idoneo ad essere utilizzato per l'uso cui è destinato.

6.6 La parte conduttrice, con riferimento al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, esonera espressamente la parte concedente da garantire la conformità degli impianti esistenti, pur funzionanti, come la parte concedente dichiara, nella suddetta unità immobiliare rispetto alle normative vigenti e solleva la parte concedente stessa da ogni responsabilità in ordine ai danni che possano prodursi a persone e cose a causa dello stato

eventualmente non conforme degli impianti predetti.

6.7 Con riferimento all'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.

192 come sostituito dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito

con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013 n. 90 e successi-

vamente modificato dall'art. 1 commi 7 e 8 del D.L. 23 dicem-

bre 2013 n. 145 convertito dalla legge 21 febbraio 2014 n. 9,

la parte conduttrice dichiara di avere ricevuto dalla parte

concedente le informazioni e la documentazione, comprensiva

dell'attestato sottoindicato, in ordine alla attestazione del-

la prestazione energetica degli edifici ed in particolare:

a) - di avere ricevuto dalla parte concedente l'attestato di

prestazione energetica relativo all'appartamento oggetto del

presente atto redatto in data 23 settembre 2019 dal geom.

iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geo-

metri Laureati di Grosseto, il quale ha dichiarato di averlo

predisposto in collaborazione con l'ing.

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosse-

to, scelti dalla parte concedente che dichiara di averne ac-

certata la competenza a redigere tale attestato, assumendone

tutte le conseguenti responsabilità; che tale attestato, che

la parte concedente dichiara essere stato redatto conformemen-

te a quanto disposto dalle linee guida nazionali per la certi-

ficazione energetica di cui al Decreto del Ministero dello

Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 (15A05200) e dei relati-

vi allegati, in copia al presente atto si allega sotto la let-

tera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti; tale attestato in copia è stato trasmesso, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in via telematica al SIERT Sistema Informativo Efficienza Energetica Regione Toscana Agenzia Regionale Recupero Risorse in data 23 settembre 2019 id: 0000077730 e consegnato entro i quindici (15) giorni successivi al richiedente;

- che con tale attestato è stata attribuita a detto immobile la classe energetica "E".

La parte concedente:

- garantisce che ad oggi non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'attestato energetico prodotto, in relazione a quanto prescritto dall'art. 6 comma 5 D.Lgs. n. 192/2005;

- dichiara di aver consegnato alla parte conduttrice i libretti degli impianti con i relativi allegati di cui all'art. 7 comma 5 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 compreso il rapporto che attesta i risultati del controllo di efficienza energetica, con riferimento a quanto previsto dai Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 febbraio 2014 e del 20 giugno 2014;

b) - che ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 introdotto dall'art. 3 del suddetto D.L. n. 63/2013 e delle "Linee Guida" allegato 1 Appendice A al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015,

le disposizioni dell'art. 6 del citato D.Lgs. 192/2005 non si applicano al garage.

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 D.Lgs. 192/2005, a procurare il rilascio di un nuovo attestato di prestazione energetica prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita.

ART. 7

INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

7.1 Nel caso di mancato adempimento a taluno degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, la parte non inadempiente potrà a sua scelta:

- chiedere l'adempimento (artt. 2932 e segg. c.c.)
- 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 con avviso di ricevimento, un ulteriore termine, non inferiore a quindici (15) giorni e non superiore a quarantacinque (45) giorni, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termi-

ne, 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 l'immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova, salvo il deterioramento d'uso per il quale nulla potrà essere richiesto al conduttore;

ii) in caso di inadempimento imputabile alla parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati.

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 (30) giorni dall'intervenuta risoluzione, apposito atto in forma autentica con il consenso alla cancellazione.

ART. 8

REGIME FISCALE

8.1 Le parti dichiarano che nè il presente atto, nè l'eventuale successivo atto di compravendita, sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto e pertanto chiedono per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro:

- nella misura del due per cento (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 aprile 1986 n. 131 (dovendosi tale disposizione, per affinità di situazione, ritenersi applicabile anche alla fattispecie in oggetto);

- nella misura del tre per cento (3%), per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita, nonché per la somma versata a titolo di acconto prezzo, con diritto per la parte conduttrice di imputare tale ultima imposta a quella dovuta per la registrazione dell'atto di compravendita, e ciò ai sensi dell'art. 10, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, oltre all'imposta fissa di registro richiesta dalla norma da ultimo citata ed all'imposta ipotecaria di trascrizione in misura fissa.

ART. 9

FACOLTÀ DI NOMINA - CESSIONE DEL CONTRATTO

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:

i) esercitare la facoltà di nomina entro sei (6) mesi 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);

ii) esercitare la facoltà di nomina con riguardo al solo atto finale di cessione dell'immobile;

iii) stipulare l'atto finale di cessione dell'immobile, riservandosi in questa sede la facoltà di nomina da esercitarsi nei successivi tre (3) 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 non è subordinata al gradimento della parte concedente la quale presta sin d'ora il consenso 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 dal conduttore.

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 tra le odierne parti contrattuali.

9.2 E' 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.

ART. 10

DISPOSIZIONI FINALI

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

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 (10) anni.

10.2 Spese e tributi del presente atto e del successivo atto di vendita sono a carico della parte conduttrice.

Il signor in caso di acquisto dell'immobile sopra descritto dichiara fin d'ora di voler richiedere in sede di stipulazione dell'atto definitivo di compravendita le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" e pertanto, fin d'ora, per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 come risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 a sua volta modificato dall'articolo 26 comma 1 D.L. n. 104 del 12 settembre 2013 convertito dalla Legge 8 novembre 2013 n. 128 e

dalla Legge 27 dicembre 2013 n. 147, ed a tal fine, ai sensi

della nota II-bis del predetto articolo 1, dichiara:

a)-che l'abitazione oggetto del presente atto non è censita nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

b)-che tale immobile è ubicato nel Comune di residenza della parte acquirente;

c)-che essa parte acquirente non è titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile come sopra acquistato;

d)-che la stessa parte acquirente non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel Comma 1 lettera c) della predetta nota II-bis, come modificato dalla Legge n. 549 del 28 dicembre 1995.

La parte conduttrice dichiara fin d'ora di essere edotta della decadenza dalle richieste agevolazioni in caso di dichiarazione mendace o di alienazione a qualsiasi titolo dell'immobile sopra descritto prima del decorso di cinque anni dalla stipulazione dell'atto di acquisto.

10.3 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, conver-

tito con L. 12 luglio 2011 n. 106).

ARTICOLO 11

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

- il signor [] dichiara di essere coniugato in regime della separazione dei beni;

- il signor [] dichiara di essere libero di stato.

11.2 Le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta o che tale sia considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni e che la parte cedente non ha compiuto in precedenza alcuna donazione a favore della parte conduttrice.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e scritto in parte di mia mano e da me Notaio letto ai comparenti che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore venti.

Occupa di questi otto (8) fogli pagine ventinove (29).

F.t

"

"