

## **"CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO**

**ai sensi dell'art. 23 del D.L. 133/2014, convertito con la legge 164/2014 I sottoscritti:**

**"EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA"**, società in concordato preventivo, con sede in Castano Primo, via Pozzo n. 15, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 04093530154, REA MI-962923, in persona di Paola Antonella Marreddu, nata a Milano il 12 febbraio 1977, domiciliata per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di liquidatore giudiziario, tale nominata con atto del 17 luglio 2017, la quale interviene al presente atto in forza di decreto di omologa emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data 17 luglio 2017, regolarmente depositato presso il Registro delle Imprese,  
(di seguito denominato anche "Parte concedente" o la ""Cooperativa"" e

**XXXXXX**

(di seguito denominato anche la "Parte conduttrice" e congiuntamente definiti le "Parti").

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

### **PREMESSO:**

a) che la Parte concedente è piena proprietaria del seguente immobile in Comune di Oleggio, via della Costituzione n. 190 (già via Vecchia Alzate snc), e precisamente:

\*appartamento xxxxxxxx, censito in catasto fabbricati al foglio 37, particella 573, sub. 23, composto da xxxxxx cantina al piano terra e box; categoria A/2, classe 2, vani xxxxx superficie catastale totale mq. xxxxxx, rendita catastale Euro xxxx, via della Costituzione n. 190;

\*vano autorimessa, censito in catasto fabbricati al foglio 37, particella 573, sub. 54, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. xxxxx, rendita catastale Euro xxxxx, via della Costituzione n. 190, piano T, di seguito denominati congiuntamente anche l' "Unità immobiliare";

b) che l'Unità immobiliare è stata costruita su area pervenuta alla Parte concedente in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 3 dicembre 2004 n. 43448 di repertorio, registrato a Milano 6 e trascritto a Novara in data 23 dicembre 2004 al n. 15576 di formalità e successiva edificazione in forza di regolari provvedimenti edilizi;

c) che l'Unità immobiliare è stata costruita con il contributo della Regione Piemonte mediante l'adesione al 'Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012';

d) che la Cooperativa, per ottenere il predetto contributo, ha stipulato con il Comune di Oleggio in data 18 marzo 2005 una convenzione di cui all'art. 18 del DPR 6 giugno 2001 n.380 per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi da realizzare, a firma del segretario comunale n. 3700 di repertorio, trascritta a Novara in data 16 aprile 2005 al n. 4455 di formalità (di seguito la "Convenzione"),

e) che la Regione Piemonte ha espresso parere favorevole sull'impianto della proposta e del piano concordatario predisposto dalla Cooperativa, nonché ha dichiarato la volontà di non avvalersi della clausola risolutiva applicabile in caso di assoggettamento a procedura concorsuale del soggetto attuatore;

f) che la Parte conduttrice dichiara di conoscere ed accettare la predetta convenzione, impegnandosi a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le previsioni in essa contenute;

g) che la Parte conduttrice ha già dichiarato sotto la propria responsabilità, mediante autocertificazione che si allega al presente atto sotto la lettera "A", di essere in possesso dei requisiti indicati nella Convenzione di cui al punto d) del presente articolo;

h) che, a fronte della volontà manifestata dal liquidatore giudiziale della Cooperativa, di assegnare l'Unità immobiliare al fine di procedere alla vendita della stessa nei termini e secondo le modalità indicate nel piano di concordato, ed in conformità del decreto di omologazione del tribunale di Busto Arsizio del 17 luglio 2017, la Parte conduttrice ha manifestato la propria disponibilità ad acquistarla mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'articolo 23 del decreto legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014

n. 164, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento dell'Unità immobiliare alla Parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della Parte concedente, e con l'obbligo della Parte conduttrice di acquistarlo, entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto;

i) che alla proposta avanzata dalla Parte conduttrice e di cui al precedente punto h), ha aderito la Parte concedente, per cui le parti intendono, ora, formalizzare il relativo contratto;

l) che il comitato dei creditori, visto il parere favorevole del Commissario Giudiziale, ha espressamente autorizzato tale operazione, come da dichiarazione che si allega al presente atto sotto ""B"";

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

#### **ART. 1 - CONCESSIONE DEL GODIMENTO"**

La società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA", società in concordato preventivo, con sede in Castano Primo, via Pozzo n. 15, come sopra rappresentata, concede in godimento al signor Paino Andrea che accetta, l'Unità immobiliare sopradescritta sita in Comune di Oleggio, via della Costituzione n. 190, e precisamente:

\*appartamento xxxxxxxx, censito in catasto fabbricati al foglio 37, particella 573, sub. 23, composto da xxxxxx cantina al piano terra e box; categoria A/2, classe 2, vani xxxxx superficie catastale totale mq. xxxxxx, rendita catastale Euro xxxx, via della Costituzione n. 190;

\*vano autorimessa, censito in catasto fabbricati al foglio 37, particella 573, sub. 54, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. xxxx, rendita catastale Euro xxxxx, via della Costituzione n. 190, piano T, di seguito denominati congiuntamente anche l' "Unità immobiliare";

1.2 L'Unità immobiliare viene consegnata, ai sensi del presente contratto, in data odierna, alla Parte conduttrice che quindi, a tale titolo, a decorrere dalla data odierna, ne acquista il materiale godimento e ne assume i rischi, compresi quelli per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento del bene, sempreché non dovuti a cause imputabili alla Parte concedente.

1.3 La Parte conduttrice assume, pertanto, sin d'ora a proprio carico ogni e qualsiasi rischio inerente il perimento e il deterioramento dell'Unità immobiliare come pure ogni rischio relativo alla responsabilità civile nei confronti di terzi, nei termini sopra convenuti al precedente punto 1.2.

1.4 La Parte conduttrice non potrà sublocare, neppure parzialmente, l'Unità immobiliare concessa in godimento né concederla a terzi in uso gratuito.

1.5 La Parte conduttrice consentirà alla Parte concedente ogni controllo sulla corretta gestione dell'Unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1619 del codice civile, anche a mezzo di sopralluoghi effettuati dai rappresentanti della Parte concedente e da tecnici all'uopo incaricati.

#### **ART. 2 - OBBLIGHI DELLE PARTI**

2.1 Anche in deroga all'art. 1005 del codice civile, le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'immobile sono tutti a carico della Parte conduttrice la quale, inoltre, si impegna, ove fosse necessario, ad effettuare, a propria cura e spese, senza diritto di rivalsa nei confronti della Parte concedente, le attività occorrenti per la messa in regola e il ripristino degli impianti in conformità alle norme di legge e alle disposizioni regolamentari applicabili.

2.2. Gli interventi e le attività di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Parte concedente la quale avrà diritto di effettuare tutti i controlli ritenuti necessari, sia sui lavori, sia sulla relativa documentazione.

2.3 Le parti convengono che gli eventuali incrementi di valore derivanti dalla effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non determineranno alcun credito della Parte conduttrice nei confronti della Parte concedente.

2.4 Se durante la concessione del godimento un terzo commette usurpazione dell'Unità immobiliare o altrimenti offende le ragioni della Parte concedente, la Parte conduttrice è tenuta a fargliene denuncia e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente siano derivati alla Parte concedente.

La Parte conduttrice può far riconoscere l'esistenza delle servitù a favore dell'Unità immobiliare o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sull'Unità immobiliare; la Parte conduttrice deve in questi casi chiamare in giudizio la Parte concedente (articolo 1012 del codice civile).

2.5 Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto la concessione del godimento sono sopportate dalla Parte concedente e dalla Parte conduttrice in proporzione del rispettivo interesse (articolo 1013 del codice civile).

### **ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO**

La durata della concessione del godimento di cui al precedente articolo 1 è stabilita dalla data odierna fino al 20/12/2024, data entro la quale deve essere stipulato il rogito notarile di compravendita, termine che si dichiara sin d'ora essenziale ed improrogabile senza possibilità di tacito rinnovo. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato a spese della parte acquirente (come appreso meglio specificato), presso il Notaio D.ssa Annalisa Angelini co studio in San Donato M.se (MI), via martiri di Cefalonia n. 2

### **ART. 4 - OBBLIGO ALL'ACQUISTO**

4.1 La Parte conduttrice si obbliga ad acquistare l'Unità immobiliare (di seguito "diritto di acquisto"), alla scadenza del termine di durata della concessione del godimento di cui al precedente articolo 3.

4.2 La mancata stipula del contratto definitivo di compravendita deve considerarsi, ai fini del presente contratto, quale grave inadempimento della Parte conduttrice.

4.3 In caso di inadempimento della Parte conduttrice, la Parte concedente potrà scegliere, a suo insindacabile giudizio, se richiedere l'esecuzione in forma specifica del contratto, ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile, fatto salvo in ogni caso il risarcimento dei danni eventualmente subiti, o la risoluzione del presente contratto per grave inadempimento della parte conduttrice.

4.4 Qualora la Parte concedente optasse per la risoluzione del presente contratto:

i) la Parte conduttrice dovrà riconsegnare alla Parte concedente l'Unità immobiliare, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d'uso); i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato di conservazione; il diritto alla riconsegna dell'Unità immobiliare spetterà alla Parte concedente a richiesta, senza che debbano ricorrere altre condizioni, e il presente atto potrà valere come titolo esecutivo (articolo 474 del codice di procedura civile) nell'ambito dell'apposito procedimento di rilascio di cui all'articolo 2930 del codice civile;

4.5 La Parte concedente, in relazione a quanto prescritto per l'atto di compravendita dall'articolo 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modifiche e integrazioni, sin da ora dichiara che i dati catastali relativi agli immobili, quali sopra riportati, e le planimetrie depositate in catasto e allegate al presente atto sotto le lettere ""C"" e ""D"", per farne parte integrante e sostanziale, sono conformi allo stato di fatto.

4.6 L'Unità immobiliare sarà trasferita 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 di cui al precedente articolo 1, con ogni inerente diritto, onere, servitù attiva e passiva, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 6.2.

### **ART. 5 - CANONI - PREZZO DI VENDITA**

5.1 Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla Parte conduttrice alla Parte concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione dell'Unità immobiliare alla Parte conduttrice, ai sensi del precedente articolo 4.

Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita) è stato convenuto e qui si conferma in euro \*\*\*\*\* oltre I.V.A. oltre alle spese delle utenze (gas, luce, acqua), e della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, e spese condominiali.

Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato nella misura innanzi indicata in ragione della natura unitaria dell'operazione e, dunque, in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della Parte conduttrice, tenuto altresì conto di quanto previsto dalla Convenzione stipulata con il Comune di Oleggio in data 18 marzo 2005.

Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla Parte concedente.

5.2 Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:

a) l'importo di euro \*\*\*\* (\*\*\*\*), oltre IVA, pari al 30% di quanto pagato, costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente articolo 1;

b) l'importo di euro \*\*\*\* (\*\*\*), oltre IVA, pari al 70% di quanto pagato, costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del "diritto di acquisto" di cui al precedente articolo 4.

5.3 In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno 3 (tre) canoni mensili, il presente contratto si risolverà di diritto. Troverà, pertanto, applicazione la disposizione del successivo articolo 7.3.

5.4 Il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del ""diritto di acquisto"" di cui al precedente articolo 4, è stato convenuto e qui si conferma in euro \*\*\* (\*\*\*) oltre IVA.

5.5 Quale caparra confirmatoria, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la Parte conduttrice consegna alla Parte concedente, che ne accusa ricevuta, la somma di euro \*\*\* (\*\*\*\*) a mezzo assegno circolare non trasferibile n. \_\_\_\_\_ emesso dalla Banca \_\_\_\_\_, filiale di \_\_\_\_\_.

5.6 In occasione della stipula dell'""atto di compravendita"" , la Parte conduttrice, per l'acquisto dell'Unità immobiliare, dovrà pertanto versare alla Parte concedente il prezzo sopra convenuto al punto 5.4, oltre IVA, decurtato dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione, ai sensi del precedente punto 5.2, lettera b), versato sino a quel momento, nonché della caparra confirmatoria di cui al precedente punto 5.5.

Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento dell'Unità immobiliare, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico della Parte conduttrice.

5.7 Aggiornamento del prezzo di cessione: L'acquirente dichiara di conoscere ed accettare che il prezzo di cessione verrà aggiornato ad ogni cessione successiva. L'aggiornamento viene determinato sulla base del disposto di cui all'art. 8 della Convenzione.

5.8 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445). Le parti, da me notaio edotte sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'articolo 35, comma 22, della legge n. 248/2006 di conversione del decreto legge n. 223/2006, dichiarano che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse di alcun mediatore.

## **ART. 6 - CONDIZIONI E GARANZIE**

6.1 La Parte concedente garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dell'Unità immobiliare in contratto e che lo stesso è libero da pesi, vincoli e ipoteche fatta tassativa eccezione delle seguenti formalità tutte eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara, e precisamente:

- ipoteca giudiziale iscritta in - data 18 agosto 2015 al n. 1315 di formalità, per Euro 900.000 (novecentomila), di cui Euro 845.410,42 per capitale, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data 18 giugno 2015 n. 2087 di repertorio;
- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto in data 9 agosto 2016 al n. 8059 di formalità, a favore della "Massa dei creditori del concordato preventivo Est Ticino Società Cooperativa";
- vincolo alla locazione permanente costituito con atto a rogito Notaio Cesare Cantù in data 24 luglio 2008 n. 53580 di formalità, trascritto in data 5 agosto 2008 al n. 9456 di formalità, a favore della Regione Piemonte. A tale proposito la Parte concedente precisa che successivamente alla stipula dell'"atto di compravendita" e, in ogni caso, subordinatamente al pagamento integrale del prezzo, verrà disposta, a spese della Parte conduttrice, la cancellazione delle suddette formalità, a seguito della emissione da parte del competente Giudice Delegato dell'ordine di cancellazione di cui all'articolo 108, comma 2, della legge fallimentare.

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'articolo 1483 del codice civile.

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 ai sensi dell'articolo 1490 del codice civile; a tal riguardo la Parte conduttrice dichiara di ben conoscere l'Unità immobiliare per averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione e di accettarne la consegna, ai sensi e per gli effetti del presente contratto, 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'articolo 1491 del codice civile; restano ferme, a carico della Parte concedente, le garanzie di legge per il caso di vizi occulti.

La Parte concedente, inoltre, garantisce:

- a) che il bene in oggetto non è e non sarà neppure soggetto, al momento dell'"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, e fatta eccezione per quanto indicato dall'art. 11 della citata Convenzione, e precisamente:
- b) 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'Unità immobiliare e si impegna a produrre almeno quindici giorni prima della data fissata per la stipula dell'"atto di compravendita" tutta la documentazione necessaria e a rendere nell'"atto di compravendita" tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica ai fini della validità dell'atto medesimo.

A tal riguardo la Parte concedente precisa sin d'ora che l'Unità immobiliare è stata costruita in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati dal Comune di Oleggio:

- Denuncia di inizio attività ai sensi degli art. 22 e 23 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentata al Comune di Oleggio in data 17 marzo 2005;
- successive varianti in data

- segnalazione certificata per l'agibilità protocollata in data 8 luglio 2008.

6.5 La Parte concedente dichiara che l'Unità immobiliare è idonea ad essere utilizzata per l'uso cui è destinato.

6.6 La Parte concedente, in relazione al disposto dell'articolo 6, comma 2, del decreto legislativo n. 192/2005 e s.m.i., dichiara che l'Unità immobiliare è già stata dotata del relativo attestato di prestazione energetica, registrato in data 8 gennaio 2015 da Cesare Casgnola, tecnico abilitato alla certificazione energetica ai sensi della vigente normativa; le parti danno atto che detto attestato era stato reso disponibile per la Parte conduttrice sin dall'avvio delle trattative ed è stato, alla stessa, consegnato in copia prima della sottoscrizione del presente contratto. Detto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi e per gli effetti della Legge 3 agosto 2013, n.90, di conversione del D.L. n.63/2013, viene ora allegato al presente atto sotto la lettera ""E"" in originale, dichiarando a tal fine la Parte concedente che non sono stati effettuati successivamente al suo rilascio interventi che possano influire sulla validità del certificato medesimo e che ad oggi non sussistono cause e non si sono verificati i presupposti di decadenza dello stesso.

La Parte concedente, peraltro, si impegna, nel caso di cessata validità dell'attestato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, comma 5, del citato decreto legislativo n. 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 Salvo quanto previsto ai precedenti articoli 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:

- a) chiedere l'adempimento dell'obbligo assunto (articoli 2930 e seguenti del codice civile);
- b) ovvero, chiedere la risoluzione del presente contratto (articoli 1453 e seguenti del codice civile), 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'articolo 1455 del codice civile, dovrà intimare all'altra parte di adempiere fissando alla stessa, con lettera raccomandata A.R., un ulteriore termine, non inferiore a 15 (quindici) e non superiore a 30 (trenta) giorni, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termine il presente contratto si intenderà risolto di diritto (articolo 1454 del codice civile).

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

- i) la Parte conduttrice dovrà riconsegnare alla Parte concedente, entro il termine massimo di giorni 30 (trenta) dalla intervenuta risoluzione, l'Unità immobiliare nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d'uso); si applica anche in questo caso quanto disposto nel precedente articolo 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, oltre alla caparra confirmatoria di cui al precedente punto 5.5, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del maggior danno;
- 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, oltre alla caparra confirmatoria di cui al precedente punto 5.5, il tutto maggiorato 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.

7.4 A seguito della risoluzione del presente contratto si dovrà procedere, a spese della parte inadempiente, alla cancellazione della trascrizione del presente contratto, ai sensi e per gli

effetti dell'articolo 2668, ultimo comma, del codice civile, come richiamato dall'articolo 23, comma 3, del decreto legge n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014, 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.

#### **ART. 8 - REGIME FISCALE**

8.1 Chiedesi per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro in misura fissa, per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento, nonché per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita, trattandosi di contratto per il quale la Parte concedente opta fin da ora per il regime I.V.A. , ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, e n. 8-ter del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633.

8.2 La Parte conduttrice, si riserva di richiedere nell'atto di compravendita, ricorrendone i presupposti, l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per il trasferimento prima casa.

#### **ART. 9 - FACOLTÀ DI NOMINA - CESSIONE DEL CONTRATTO**

9.1 È esclusa la facoltà per la Parte conduttrice di nominare persone o enti che debbano acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti da questo contratto.

9.2 È fatto divieto di cessione del presente contratto salvo che consti il consenso espresso della Parte concedente.

#### **ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI**

10.1 Le parti richiedono la trascrizione del presente atto ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2645-bis del codice civile e 2643, comma 1, n. 8, del codice civile, così come prescritto dall'articolo 23, comma 1, del decreto legge n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014.

Gli effetti della suddetta trascrizione cesseranno una volta scaduto il termine di durata del presente contratto, quale sopra convenuto sub. articolo 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.

10.3 Spese e tributi del presente atto e del successivo atto di vendita a carico della Parte conduttrice. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti specificamente approvano quanto sopra convenuto, riconoscono la validità del contratto e confermano di aver letto e di conoscere tutti i punti del presente contratto e particolarmente:

art. 2 obblighi delle parti art. 4 obbligo all'acquisto art. 5.7 Aggiornamento del prezzo di cessione art. 5.8 Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione; art. 7 inadempimento e risoluzione del contratto.

ESENTE DA BOLLO AI SENTI DELL'ART. 66 D.L. 333/93 CONVERTITIO IN LEGGE N. 427/1993.

Oleggio, ...