COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Tra i signori: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (c.f. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n.\_\_\_ ,

promittenti locatori e venditori

e il Sig. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (c.f. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

promissaria conduttrice ed acquirente

PREMESSO CHE i signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sono comproprietari *pro indiviso*, delle seguenti unità immobiliari site in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ :

- porzione di fabbricato di civile abitazione elevato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – Piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Zona censuaria \_\_\_ categoria \_\_\_\_\_\_, classe \_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_ vani, rendita catastale € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

foglio \_\_\_\_\_, numero \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – Piano \_\_\_\_\_\_\_\_ Zona censuaria U categoria C/6, classe \_\_\_\_\_\_\_\_, mq.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rendita catastale € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

1. La premessa forma parte integrante e sostanziale di questa scrittura avendo valore di accordo negoziale come quanto *infra* pattuendo.

2. I signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ promettono di concedere in locazione al sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che promette di accettare, il compendio di cui alla premessa, esclusivamente ad uso abitativo.

3. La locazione avrà la durata di anni \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con decorrenza dal giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e scadenza il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo come previsto dalla Legge 431/98.

4. Il canone di locazione viene consensualmente determinato ed accettato in € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00=) mensili, che dovranno essere pagati tramite bonifico bancario dalla parte promissaria conduttrice anticipatamente, con scadenza e valuta il giorno cinque di ogni mese. Le parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente, in modo automatico e senza necessità di preventiva formale richiesta da parte dei promittenti locatori, in misura pari alla variazione inflativa integrale indicata dall’Istat riferita al mese precedente a quello di inizio del contratto. Sono escluse dal canone locativo le spese di riscaldamento, che la parte promissaria conduttrice provvederà a pagare direttamente all'ente di gestione. Sono inoltre esclusi dal canone di locazione gli altri oneri accessori, le spese per le utenze domestiche, quelle per lo sgombero della spazzatura che il sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ provvederà a corrispondere direttamente agli enti somministranti e/o preposti della parte promissaria conduttrice, anche in caso di giudizio pendente.

5. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro il termine e nel modo convenuti, così come la sublocazione, il comodato, la cessione del contratto o il mutamento di destinazione d’uso dei locali, produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell’articolo 1456 del codice civile per fatto e colpa della parte promissaria conduttrice, fermo restando l’obbligo di versare il corrispettivo sino alla effettiva riconsegna, oltre ai maggiori danni *ex* art. 1591 codice civile. In ogni caso il ritardato pagamento del canone comporterà per la parte promissaria conduttrice il pagamento di interessi moratori al tasso di legge sulle somme dovute. In deroga all’art. 1282, II comma, del codice civile le parti pattuiscono che non sia necessaria alcuna formale costituzione in mora.

6. Tutte le riparazioni di ordinaria e di straordinaria manutenzione saranno a carico della parte promissaria conduttrice, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della parte promittente locatrice di sostituirsi alla parte promissaria conduttrice in caso di inadempienza di quest’ultima e ciò con diritto all’integrale rimborso, entro venti giorni dalla richiesta, delle spese sostenute. La parte promittente locatrice potrà effettuare riparazioni ed eseguire opere, anche strutturali e non urgenti, all’interno dell’immobile locato senza corrispondere alla parte promissaria conduttrice alcuna indennità anche se la durata delle riparazioni sarà superiore a venti giorni.

8. Il sig. Massimo Braga esonera espressamente i promittenti locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivarle da fatti commissivi od omissivi – dolosi o colposi – di terzi e specificamente per furti, incendi o danneggiamenti in ordine alla custodia dei beni di sua proprietà immessi all’interno dell’immobile locato, nonché in genere per qualunque pregiudizio alla stessa cagionato. I signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sono altresì esonerati da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla loro volontà.

9. I bolli del contratto di locazione e l’imposta di registro saranno a carico esclusivo della parte promissaria conduttrice.

10. I signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ promettono altresì di vendere al sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che promette di acquistare, il compendio di cui alla premessa per il prezzo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00=). La somma di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00=) viene versata contestualmente alla stipulazione di questo atto - a titolo di caparra confirmatoria - ai promittenti venditori, i quali con la firma della presente scrittura rilasciano quietanza per tale importo. Ad integrazione della caparra confirmatoria sarà corrisposta l’ulteriore somma di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) in trentasei rate dell’importo € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) ciascuna, da versarsi entro il giorno cinque di ogni mese a partire dal mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sino al mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ogni mese, la promissaria verserà dunque in favore dei promittenti complessivi € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) e tale importo sarà prima imputato per € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= all’integrazione della caparra confirmatoria e poi per ulteriori € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= a titolo di canone di locazione.

Il saldo per € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00=) sarà corrisposto al rogito, che dovrà essere stipulato entro e non oltre il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ presso lo studio notarile eligendo, a semplice richiesta della parte più diligente.

11. La vendita verrà eseguita a corpo e non a misura, nell’attuale stato di fatto, diritto e consistenza degli immobili, con tutti i diritti, le ragioni, le servitù attive e quelle passive, anche non apparenti, come sino ad ora esercitate o subite, così come perfettamente noto a parte promissaria acquirente.I promittenti venditori garantiscono che gli immobili *de quibus* siano liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e/o da qualsivoglia gravame, fatte salve le iscrizioni ipotecarie a garanzia di mutuo ipotecario risultanti dall’atto di compravendita a rogito notaio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, registrato in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

12. Gli effetti traslativi della proprietà e del possesso a favore e carico di parte promissaria acquirente decorreranno dalla data di stipulazione dell’atto notarile di compravendita.

13. Saranno a carico della parte promissaria acquirente le spese dell’atto

notarile di compravendita, inerenti e conseguenti, con le relative tasse ed

imposte.

14. Il   conduttore nonché futuro acquirente, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore/proprietario. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione; e con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli Art.li 1592 e 1593 del C.C.

15. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il  conduttore rilascia al locatore una Polizza assicurativa per eventuali danni accorsi all’immobile suddetto, a sua volta la parte locatrice/venditore rilascia una Polizza assicurativa della somma di Euro ,00(/00 euro) imputabile a copertura della caparra confirmatoria.

16. Ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, le parti prestano reciproco consenso al trattamento dei propri dati personali, ove necessario ai fini del presente contratto.

17. Tutte le clausole della presente scrittura sono sostanziali e tra loro

correlative. Ogni loro eventuale modifica dovrà risultare da atto scritto,

attribuendo le parti a tale forma carattere di essenzialità.

18. Per ogni effetto del presente contratto i promittenti locatori e venditori

eleggono domicilio presso le rispettive residenze anagrafiche, la promissaria conduttrice e compratrice nell’immobile locato ovvero, qualora non lo occupi più, presso la propria residenza anagrafica.

Per le eventuali controversie nascenti dal presente contratto Foro competente è quello di Torino.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

I promittenti locatori e venditori La promissaria conduttrice ed acquirente

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Approvazione specifica. Ai sensi dell’art. 1341 c.c. le parti dichiarano di

approvare specificamente tutti gli articoli del presente contratto ed in

particolare le clausole n.3 (durata contrattuale), n.4 (canone locativo e suo

aggiornamento, oneri accessori, clausola *solve et repete*), n.5 (divieto di

sublocazione, comodato, cessione del contratto e mutamento di destinazione d’uso, clausola risolutiva espressa ed interessi moratori), n.6 (rimborso imposte e tasse relative alla proprietà dell'immobile), n. 7 (riparazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione, esclusione di responsabilità per limitazioni di godimento della cosa locata), n.8 (esonero da responsabilità), n.9 (spese del contratto) n.16 (elezione di domicilio e foro competente).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

I promittenti locatori e venditori La promissaria conduttrice ed acquirente

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)