CONTRATTO DI COMODATO AD USO GRATUITO E FUTURA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

1)Tra i signori: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(c.f. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), nato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificato mediante carta identità n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata dal comune \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(c.f. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), nato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificato mediante carta identità n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata dal comune \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_

promittente comodante e venditore

e la Signora: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(c.f. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), nato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificato mediante carta identità n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata dal comune \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_

promissaria comodataria ed acquirente

Premesso che i signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sono proprietari, dell’ unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in forza di Atto pubblico stipulato in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a Rogito Notaio Dott.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ repertorio n.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

L’immobile è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ così individuato;

foglio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, numero \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n.\_\_\_\_\_\_\_\_ – Piano \_\_\_\_\_\_ categoria A/\_\_\_, classe \_\_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_\_ vani, rendita catastale € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2) Parte promissaria comodataria ed acquirente da atto di aver visionato l’immobile e la documentazione afferente.

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

4) I signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,**  concedono in comodato d’ uso gratuito alla sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** esclusivamente ad uso abitativo.

5) Il comodato avrà la durata di anni quattro con decorrenza dal giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e scadenza \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Sono escluse dal comodato d’uso gratuito le spese di riscaldamento, che la parte promissaria conduttrice provvederà a pagare direttamente all'ente di gestione. Sono inoltre esclusi dal comodato d’uso gratuito gli altri oneri accessori, le spese per le utenze domestiche, quelle per lo sgombero della spazzatura che la sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ provvederà a corrispondere direttamente agli enti somministranti e/o preposti della parte comodante, anche in caso di giudizio pendente.

6) E’ fatto divieto di: sublocazione, 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 comodante.

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

8) la sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ esonera espressamente il comodante 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 dato in comodato, nonché in genere per qualunque pregiudizio alla stessa cagionato. I \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sono altresì esonerati da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla loro volontà.

9) Tutte le spese di registrazione del preliminare di vendita, saranno a carico di entrambi le parti (legge Bersani 296 del 27/12/2006 art.1 comma 46/47/48/49) nella misura di: € 200,00 di imposta fissa, lo 0,50 sulla caparra confirmatoria oggi versata, a carico della sola parte promissaria acquirente, nonché 2 marche da bollo di € 16,00 cad. (minimo due copie).

10) I signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ concedono altresì di vendere alla sig.ra **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, che promette di acquistare, il compendio di cui alla premessa per il prezzo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00=). che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) sono versate all'atto della firma della presente scrittura con assegno bancario della Banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

a titolo di caparra confirmatoria salvo buon fine assegno.

La restante caparra confirmatoria sarà corrisposta in quarantotto rate di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) ciascuna, da versarsi entro il giorno cinque di ogni mese con bonifico bancario presso la Banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **IBAN: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,a partire dal mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sino al mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ per un totale di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_= (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00).In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il contratto si intenderà risolto con l’immediata restituzione dell’immobile al comodante/venditore con eventuale richiesta danni e senza restituzione delle somme già versate.

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.Se entro tale data non sarà stipulato il rogito notarile, il comodante/venditore a suo sindacabile giudizio, potrà decidere di chiedere un aggiornamento del prezzo di vendita pattuito.La data del rogito notarile potrà essere anticipata con accordo da ambo le parti.

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

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.

Saranno a carico della parte promissaria acquirente le spese dell’atto notarile di compravendita, inerenti e conseguenti, con le relative tasse ed imposte.

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

12) 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.

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

Torino, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

I promittenti locatori e venditori La promissaria conduttrice ed acquirente

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

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, si approvano specificamente tutti gli articoli della presente scrittura privata.

I promittenti locatori e venditori La promissaria conduttrice ed acquirente

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