

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 preveda la immediata concessione del godimento dell'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 la parte del canone indicata nel contratto;

d) che le parti intendono, ora, formalizzare, il relativo contratto.

TUTTO CIO' 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

1. Con il presente contratto

("parte concedente"), come sopra rappresentata, concede in godimento a

("parte conduttrice") l'immobile sito nel Comune di San Ferdinando (RC) 2 Zona Industriale, avente una superficie lorda coperta di circa mq. 18.470 oltre aree esterne. Detto immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del predetto Comune alla Sezione Urbana foglio di mappa 33 particella 435 Categoria D/8 Rendita Euro 144.906,00 la cui descrizione è contenuta nella perizia di stima a firma dell'Ing. Fasci Francesco che qui si intende integralmente richiamata.

L'immobile viene consegnato, con effetto dalla data odierna, alla

parte conduttrice che quindi, a decorrere dalla data odierna, ne acquista il materiale godimento, e ne assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento del bene, rendendosi altresì disponibile al versamento del tributo IMU per l'intero periodo di godimento.

II. La parte conduttrice si obbliga ad assicurare ed a tenere assicurato l'immobile mediante polizza contro danni rilasciata da una compagnia gradita agli organi fallimentari;

III. L'immobile viene concesso in buono stato di conservazione, come la parte conduttrice, attesta e conferma. La concessione viene effettuata per uso strumentale all'attività di impresa della parte conduttrice; qualsiasi mutamento di destinazione dell'immobile 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 mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione. Troverà, inoltre, applicazione la disposizione del successivo ART. 7.3.

ART. 2 OBBLIGHI DELLE PARTI

I. Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile sono a carico della parte conduttrice, così come il tributo IMU per l'intero periodo di concessione. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardino elementi accessori degli immobili che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del

loro uso normale;

II. Le riparazioni straordinarie dell'immobile sono a carico della parte concedente. Riparazioni straordinarie sono tutte quelle riparazioni che riguardano interventi su parti strutturali dell'edificio o che comportano la sostituzione di impianti di dotazione.

III. Se la parte concedente non potrà eseguire le riparazioni poste a suo carico per mancanza di risorse ovvero ritardarne l'esecuzione, è in facoltà della parte conduttrice di farle eseguire a proprie spese, previa comunicazione ed accettazione da parte del concedente. Le spese sostenute senza la preventiva comunicazione non saranno ripetibili e verrà negata ogni compensazione in sede di pagamento del prezzo di vendita.

IV. La parte conduttrice non avrà comunque alcun diritto per i miglioramenti dalla stessa apportati all'immobile se ed in quanto non eserciti, nei termini convenuti, il diritto all'acquisto di cui al successivo ART. 4; detti miglioramenti rimarranno a beneficio del concedente e non saranno in alcun caso ripetibili.

V. È facoltà della parte conduttrice eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica dell'immobile, e comunque nel rispetto della vigente normativa ed in particolare delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia urbanistica ed edilizia, previo consenso scritto del concedente.

VI. La parte conduttrice non potrà, invece, apportare alcuna modifica o innovazione all'immobile senza il preventivo consenso

scritto della parte concedente; in caso di risoluzione del contratto nessuna somma o indennità potrà essere richiesta dalla parte conduttrice per le eventuali modifiche o innovazioni, salvo che il concedente abbia, per iscritto, autorizzato i lavori, impegnandosi a riconoscere in tutto o in parte la spesa.

VII. La parte conduttrice prende atto che l'immobile è ubicato nell'area di interesse del CONSORZIO CORAP e pertanto si impegna sin d'ora al rispetto delle prescrizioni e dei regolamenti consortili.

ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO

I. La durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1 è stabilita dalle parti in anni 3 (tre) a decorrere dalla data odierna e, quindi, fino al _____

ART. 4 DIRITTO ALL'ACQUISTO

I. Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare l'immobile (di seguito "il diritto di acquisto"), che potrà essere esercitato a partire dal termine iniziale del secondo anno di durata dell'efficacia del presente contratto e non oltre 90 (novanta) giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 3.

II. Per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la parte conduttrice dovrà inviare, alla parte concedente, entro il termine indicato al comma precedente, apposita dichiarazione scritta (di indicata come "dichiarazione di acquisto") da cui risulti la propria volontà di esercitare il suddetto diritto, da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata. L'atto finale

di trasferimento dell'immobile (di seguito "atto di trasferimento") dovrà essere stipulato entro i 90 (novanta) giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione.

III. 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. salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

IV. 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 al precedente art. 3, con la conseguenza che a tale data:

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); 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.;

ii) la parte concedente, ai sensi dell'art. 23, c. I bis, D.L. 133/2014, non dovrà restituire alla parte conduttrice nessun canone pagato dalla stessa o somma versata a qualunque titolo.

V. Ai sensi della Legge 30 luglio 2010, n. 122, la parte concedente,

dichiara, e la parte conduttrice prende atto ed accetta, che i dati di identificazione catastale dell'immobile oggetto del presente atto, come sopra riportati, corrispondono alla planimetria regolarmente depositata in Catasto, cui le stesse parti fanno riferimento agli effetti di legge, planimetria che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La parte concedente dichiara, e la parte conduttrice prende atto ed accetta, che i dati catastali e la planimetria come sopra allegata sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile come risultante dalla perizia estimativa dell'Ing. Francesco Fasci che si intende richiamata.

VI. 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 trasferimento, così come in quel momento detenuto dalla parte conduttrice, in forza della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, 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.

ART. 5 CANONI - PREZZO DI VENDITA

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'immobile alla parte conduttrice, ai

sensi del precedente ART. 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_____.

Le parti riconoscono che il canone è stato 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. Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato, entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario in favore del conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN:

e con addebito sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN:

II. Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:

- l'importo di Euro_____costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, conforme ai parametri indicati dall'Ing. Francesco Fasci;

- l'importo di Euro_____costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4. In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno tre (tre) canoni mensili, il presente contratto si risolverà di diritto. Troverà, pertanto, applicazione la disposizione del successivo ART. 7.3.

IV. Il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto

all'acquisto di cui al precedente ART. 4, è stato convenuto e qui si conferma in Euro _____ quale prezzo di aggiudicazione giusta _____.

In occasione della stipula dell'atto di trasferimento, la parte conduttrice, per l'acquisto dell'immobile, dovrà, pertanto, versare alla parte concedente il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo della caparra di cui in appresso e dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione, ai sensi del precedente art. 5, comma II, versato sino a quel momento. Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento dell'immobile, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico della parte conduttrice.

V. La parte conduttrice versa la somma euro 50.000,00 quale caparra confirmatoria, somma che sarà imputata a prezzo di vendita nel momento del riscatto (dichiarazione d'acquisto dell'immobile di cui all'art. 4).

Agli effetti di quanto previsto dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, ed a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le parti sono state rese edotte sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la loro personale responsabilità dichiarano:

a) che il pagamento del corrispettivo della caparra del presente atto è avvenuto mediante _____ di pari importo, emesso in data _____ per il quale la parte concedente rilascia quindi corrispondente quietanza;

- quanto ai canoni successivi, saranno pagati con mezzi di pagamento tracciabili entro il 10 (dieci) di ogni mese, con pagamento da effettuarsi con addebito sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN:

ed in favore del conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: ovvero in favore di altro c/c che la concedente comunicherà alla conduttrice.

La documentazione bancaria relativa ai pagamenti come sopra disciplinati costituirà idonea quietanza del pagamento degli stessi, senza bisogno di atti di quietanza.

ART. 6 CONDIZIONI E GARANZIE

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

Garantisce, inoltre, che l'immobile sarà, al momento dell'atto di trasferimento, libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole.

III. In relazione allo specifico scopo del presente contratto (concessione di godimento in funzione della successiva alienazione) la parte concedente la parte conduttrice dichiara di aver visitato e visionato l'immobile, di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione e di accettarne la consegna nello stato in cui attualmente si trova.

Si rinvia alla relazione tecnica dell'Ing. Francesco Fasci per la verifica e conformità dei titoli/concessioni edilizie.

ART. 7 REGIME FISCALE

Le parti, preso atto che il canone - sia per la parte commisurata alla concessione di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile, che per la parte relativa all'acconto prezzo - è esente IVA, richiedono per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro:

- nella misura dell'1% (uno per cento), per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento (Circolare Agenzia delle Entrate 19 febbraio 2015 n. 4/E) relativi all'immobile strumentale per natura, pari ad Euro _____ annui;

- nella misura fissa di Euro _____ per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita;

il tutto come da Circolare dell'Agenzia delle Entrate in data 19 febbraio 2015 n. 4/E;

- nella misura di legge, per la caparra.

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 D.P.R. 131/86, le parti, come sopra rappresentate, chiedono che l'imposta di registro in misura proporzionale sopra indicata, imputabile alla componente dei canoni relativi alla concessione in godimento, sia corrisposta in sede di registrazione del presente atto per il primo anno.

ART. 9 FACOLTÀ DI NOMINA - CESSIONE DEL CONTRATTO

I. La parte conduttrice si riserva la facoltà di stipulare l'atto finale di cessione dell'immobile, riservandosi altresì in questa sede la facoltà di nomina da esercitarsi nei successivi tre 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 è peraltro subordinata al gradimento motivato della parte concedente; pertanto la parte concedente non è obbligata a proseguire nel rapporto contrattuale ovvero a stipulare o a ritenere stipulato l'atto finale di cessione del bene con la persona o l'ente nominati se gli stessi non sono di suo gradimento, con manifestazione di "non gradimento" motivata. Il gradimento dovrà essere manifestato contestualmente alla dichiarazione di nomina; la mancanza di manifestazione contestuale equivale a dichiarazione di non gradimento. 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 o, se già stipulato, produrrà i suoi effetti tra le odierne parti contrattuali.

Palmi, 24/11/2022

Il giudice
dott. Mario Cecchini