

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Con la presente scrittura privata, avente ogni valore di legge, tra il Sig./Sig.ra
residente a in, C.F., nella sua
qualità di locatore e contestuale promittente alienante, in seguito indicato/a come "locatore"
e
il Sig./Sig.ra residente a in,
C.F., nella sua qualità di conduttore e contestuale promissario acquirente, in
seguito indicato/a come "conduttore"

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Il locatore, nella qualità di *[indicare il titolo, es. proprietario, usufruttuario,...]*, concede in locazione con patto di futura vendita al conduttore, che accetta, l'immobile sito in, via, n., composto da *(d'ora in poi più brevemente l'«Immobile»)*. Il tutto censito al N.C.E.U. del comune, al foglio, mappale, partita, sub, con rendita catastale di €, e al foglio, mappale, partita, sub, con rendita catastale di Euro
- 2) Il contratto ha durata transitoria, essendo finalizzato alla futura vendita a decorrere dal al
- 3) Il canone di locazione è convenuto in €, annue da corrispondere in dodici rate mensili pari a €...... I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore.
- 4) Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
- 5) *[Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio]* il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978;
- 6) *[Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio]* Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.
- 7) Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

8) Contestualmente il promittente alienante si obbliga a vendere l'Immobile al promissario acquirente, che si obbliga ad acquistare. Il promittente alienante dichiara che l'immobile de quo è stato costruito in base alla concessione edilizia n., del, del comune di, ed è stato dichiarato agibile dal sindaco in data....., con ordinanza n.

g) il prezzo della vendita stabilito a corpo viene indicato in €, importo da corrispondersi come segue:

a) €, versate a titolo di caparra confirmatoria con assegno bancario n., tratto sulla Banca, alla firma del presente contratto;

b) € in n. rate mensili di pari importo, corrispondenti al canone di locazione sopra pattuito;

c) € a saldo del prezzo al momento del rogito notarile.

Saranno inoltre a carico del promissario acquirente i bolli, l'imposta di registro, le spese e le tasse tutte relative al contratto notarile di compravendita, che sarà a carico del promittente alienante come per legge.

10) Il promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nella precedente clausola alle scadenze previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sull'euribor .

11) Il promissario venditore garantisce la piena proprietà dei beni venduti e che la stessa è libera da ipoteche e qualsiasi altra trascrizione pregiudizievole e lo sarà anche al momento del rogito. Le unità immobiliari oggetto del presente saranno trasferite nel loro stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della sottoscrizione del presente atto, con tutti gli oneri e tutte le servitù di qualsiasi natura, anche non apparenti e/o condominiali, quali competono al promittente alienante in forza dei suoi titoli di provenienza. Il promittente alienante dichiara altresì che gli impianti e i servizi dell'intero condominio sono dimensionati e conformi alle disposizioni delle leggi in vigore.

12) L'atto di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il, a mezzo del Notaio che sarà scelto e indicato dal promissario acquirente.

13) Nell'ipotesi di mancata stipulazione dell'atto notarile di compravendita da parte del promissario acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del promissario acquirente stesso, con il diritto del promittente alienante di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il promissario acquirente dovrà altresì rilasciare senza ritardo alla scadenza del rapporto locatizio i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del promittente venditore liberi da persone e cose; in caso contrario dovrà pagare una penale di € giornaliera.

14) La parte locatrice e promittente venditrice e la parte conduttrice e promissaria acquirente si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al loro rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

15) Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di

Letto, confermato e sottoscritto a, il

Per espressa approvazione, ex artt. 1341 e 1342 c.c., delle clausole contrattuali di cui ai punti 10, 13 e 15.

Letto, confermato e sottoscritto a, il