

SCRITTURA PRIVATA
CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

TRA

.....

da un lato

E

.....

d'altro lato

PREMESSO

.....

SI STIPULA E SI CONVIENE

- 1) La soc....., in persona di....., nella sua qualità di....., concede in locazione, con patto di futura vendita, alla soc....., in persona di....., nella sua qualità di....., l'immobile sito in....., così come descritto al punto della premessa che precede.
- 2) Il contratto di locazione, finalizzato alla futura vendita, avrà durata di anni....., con decorrenza dal e con scadenza al.....
- 3) Il canone di locazione è convenuto ed accettato dalle parti in euro annui, oltre ad IVA di legge, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di euro cadauna entro il giorno 5 di ciascun mese locatizio. Il pagamento avverrà tramite.....
- 4) Entro 15 giorni dalla presa di possesso dell'immobile, il conduttore sarà tenuto a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in funzione delle proprie esigenze operative.
- 5) L'immobile sarà destinato ad uso esclusivo di Al di fuori di quanto sopra, è fatto espresso divieto a parte conduttrice di mutare la destinazione dei locali oggetto della presente scrittura. Resta a carico di parte conduttrice l'onere per il pagamento di tasse e spese amministrative relative ad eventuali adeguamenti dell'immobile in funzione della propria attività come sopra indicata. Parte locatrice si rende fin d'ora disponibile a prestare il proprio consenso, senza peraltro alcuna assunzione di oneri o responsabilità, alle pratiche amministrative necessarie per l'ottenimento di eventuali permessi o licenze.
- 6) L'esecuzione di ogni opera, anche per miglioramenti o addizioni, che parte conduttrice decidesse di apportare all'immobile locato, dovrà essere preceduta da approvazione scritta della Proprietà. Resta inteso che tutti i miglioramenti, le addizioni e le opere eseguite da parte conduttrice, rimarranno acquisiti agli immobili senza pagamento di indennità di sorta, salvo diversa ulteriore pattuizione scritta. In particolare, viste le esigenze attuali del conduttore, la proprietà autorizza fin d'ora il suddetto ad effettuare sull'immobile i seguenti lavori:.....
- 7) Parte conduttrice dichiara di conoscere perfettamente le condizioni dell'immobile e di ritenerlo, nello stato di fatto in cui si trova, idoneo alle proprie esigenze, in normale stato di manutenzione, ex art. 1575 cod. civ., salvo prova contraria da fornirsi entro 8 giorni dall'immissione nel possesso dell'immobile
- 8) Con la consegna delle chiavi, che avverrà....., parte conduttrice, costituendosi custode dell'immobile, esonererà espressamente parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e/ o indiretti che potessero derivare da e per colpa o dolo di propri dipendenti, collaboratori, colleghi,

nonché di terzi.

9) Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

10) 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.....

11) Gli oneri di imposta, di qualsiasi genere, di cui l'immobile sia gravato, in ragione della sua destinazione competeranno a.....

12) Contestualmente, il proprietario si obbliga a vendere l'immobile al promissario acquirente, che si obbliga ad acquistare alle condizioni di cui infra.

13) Il proprietario attesta che l'immobile è stato costruito in conformità a..... ed è stato dichiarato agibile in data con ordinanza n. e che non presenta varianti per le quali sia richiesto un provvedimento amministrativo in sanatoria.

14) L'importo della compravendita, stabilito a corpo, pattuito tra le parti, è di euro....., da corrispondersi nei seguenti modi:

- euro a titolo di

- euro in n. rate mensili di pari importo, corrispondenti/non corrispondenti al canone di locazione concordato

- euro a saldo, a momento del rogito notarile

Saranno a carico del conduttore/acquirente i bolli, l'imposta di registro, le spese connesse e dipendenti e le tasse tutte relative al contratto notarile di compravendita, anche quest'ultimo a carico del promissario acquirente.

15) Il promissario acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nella precedente clausola alle scadenze previste e, in caso di suo omesso versamento, decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza, gli interessi di mora, sulle somme dovute, calcolati sull'Euribor a tre mesi.

16) Il promittente la vendita garantisce la piena proprietà dei beni venduti e che gli stessi risultano liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli e si impegna a venderli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, anche non apparenti, ad essi inerenti attestando che l'immobile le è pervenuto a seguito di atto d'acquisto notaio..... del..... rep..... racc...

17) Il proprietario dichiara che gli impianti di..... sono conformi a

18) Le parti concordano di stipulare l'atto pubblico entro e non oltre il, a mezzo del notaio che sceglierà ed indicherà il promissario acquirente.

19) In caso di mancata stipula dell'atto notarile di compravendita da parte del conduttore/acquirente, il presente contratto si intenderà risolto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. per fatto e colpa di quest'ultimo, con il diritto per il proprietario 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 di locazione, i beni oggetto della presente scrittura, nella piena disponibilità del locatore, liberi da persone e cose. In caso contrario, le parti concordano che il conduttore dovrà versare, a titolo di penale, una somma pari ad euro..... per ogni giorno di mancata riconsegna.

20) La parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al loro rapporto contrattuale in essere (D. Lgs. n. 196/2003).

21) Foro competente.....

Li,.....