

PATTO DI OPZIONE

La società <ragione sociale> con sede legale a <città> (<provincia>) in Via <via o piazza> n° <numero civico> Partita I.V.A.: <partita iva> – in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore* – Sig. <cognome e nome> cod. fisc. <cod. fisc.> nato a <città di nascita> il <data di nascita>

e

al Sig. <cognome e nome> cod. fisc. <partita IVA o cod. fisc> nato a <luogo di nascita> il <data di nascita> residente a <luogo di residenza> in via <via o piazza> n° <numero civico>, identificato mediante <tipo documento> n° <numero documento> rilasciato da <autorità che ha rilasciato il documento> il <data di rilascio>

premessi che

- a) la società <ragione sociale> è proprietaria dell'immobile sito a <città> via <indirizzo dell'immobile> n° <numero civico>, scala <scala>, piano <piano>, interno <interno>, così composta: <composizione immobile>, <non ammobiliata/ammobiliata>, distinto al Catasto (Terreni o Fabbricati) del Comune di <comune>, Foglio <foglio>, Particella <particella>;
- b) con contratto di locazione stipulato in data <data di stipula contratto di locazione> la società <ragione sociale> ha concesso in locazione il suddetto immobile al Sig. <nome e cognome conduttore>;
- c) il menzionato contratto di locazione ha una durata di anni <numero anni> e più precisamente dal <data decorrenza contratto di locazione> al <data scadenza contratto di locazione>, e dovrà intendersi rinnovato per altri <numero anni> anni nel caso in cui una delle parti non eserciti facoltà di disdetta secondo le modalità stabilite dall'art. 3 della legge 431/1998;
- d) quale canone di locazione le parti, all'art. <articolo contratto di locazione> del contratto di locazione di cui sopra, hanno concordato l'importo di Euro <canone annuo di locazione in cifre> (<canone annuo di locazione in lettere>) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro <canone mensile di locazione in cifre> (<canone mensile di locazione in lettere>) ciascuna entro il <scadenza rata> di ogni mese, da aggiornarsi annualmente nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Poste le suddette premesse, costituenti parte integrante e vincolante del presente accordo

si conviene e stipula quanto segue

- 1) la società <ragione sociale> concede al Sig. <nome e cognome conduttore>, ex art. 1331 c.c., nelle modalità e nei termini di seguito indicati, un diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile descritto in premessa, e, precisamente, dell'immobile sito a <città> via <indirizzo dell'immobile> n° <numero civico>, scala <scala>, piano <piano>, interno <interno>, così composto: <composizione immobile>, <non ammobiliato/ammobiliato>, distinto al Catasto (Terreni o Fabbricati) del Comune di <comune>, Foglio <foglio>, Particella <particella>;
- 2) il Sig. <nome e cognome conduttore> si riserva di aderire, nelle modalità e nei termini di seguito indicati, alla proposta formulata dalla società <ragione sociale> nelle modalità e nei termini di seguito indicati;
- 3) il diritto di opzione viene concesso, nelle modalità e nei termini di seguito indicati, per l'acquisto dell'immobile sopradescritto nello stato di fatto in cui esso attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti ed oneri, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, anche derivanti dallo stato di condominio e con proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio da considerare comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.;
- 4) l'opzione di acquisto del menzionato immobile viene concessa esclusivamente per l'importo risultante dalla differenza fra l'importo di Euro <valore dell'immobile in cifre> (<valore dell'immobile in lettere>) e l'importo complessivo dei canoni di locazione pagati sino al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita;
- 5) la società <ragione sociale> si impegna a mantenere ferma la propria proposta sino alla data del <data di scadenza dell'opzione>, sicché il diritto di opzione potrà essere efficacemente esercitato dal Sig. <nome e cognome conduttore> solamente entro e non oltre tale inderogabile termine, mediante Raccomandata A.R. che dovrà pervenire, entro e non oltre tale data, presso la sede della società <ragione sociale>;
- 6) nel caso in cui il Sig. <nome e cognome conduttore> decidesse di avvalersi, entro il termine sopraindicato, dell'opzione di acquisto del menzionato immobile al prezzo di cui al punto 4), dovrà inderogabilmente addivenirsi alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro

60 (sessanta) giorni dal ricevimento, da parte della società <ragione sociale>, della Raccomandata A.R. di cui al punto 5), con atto ai rogiti di Notaio da individuarsi a cura del Sig. <nome e cognome conduttore>;

- 7) il pagamento del prezzo d'acquisto dell'immobile (che sarà, come già detto, quello risultante dalla differenza fra l'importo di Euro <valore dell'immobile in cifre> (<valore dell'immobile in lettere>) e l'importo complessivo dei canoni di locazione pagati dal Sig. <nome e cognome conduttore> sino al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita) dovrà inderogabilmente avvenire contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita;
- 8) qualora dovesse essere efficacemente esercitato il diritto di opzione, le spese notarili, le spese di registrazione dell'atto pubblico, nonché tutte le altre ed ulteriori spese consequenziali e dipendenti dal medesimo atto pubblico, saranno a carico del Sig. <nome e cognome conduttore>;
- 9) la presente opzione, la quale viene rilasciata dalla società <ragione sociale> a titolo gratuito, non è cedibile a terzi;
- 10) la presente opzione è destinata a perdere efficacia qualora il Sig. <nome e cognome conduttore> non eserciti il diritto concessogli dalla società <ragione sociale> entro il termine e con le modalità di cui al punto 5), non addivenga alla individuazione del Notaio rogante e/o alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro il termine di cui al punto 6), non corrisponda, al momento della stipula dell'atto pubblico, l'importo di cui ai punti 4) e 7);
- 11) nel caso in cui venisse efficacemente esercitato il diritto di opzione da parte del Sig. <nome e cognome conduttore>, il contratto di locazione da quest'ultimo concluso con la società <ragione sociale> dovrà considerarsi automaticamente risolto al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita;
- 12) il mancato e/o inefficace esercizio del diritto di opzione da parte del Sig. <nome e cognome conduttore>, non inciderà sul contratto di locazione da quest'ultimo concluso con la società <ragione sociale>;
- 13) nel caso in cui il contratto di locazione dovesse cessare per qualsivoglia motivo (risoluzione, recesso, etc.) prima della data del <data di scadenza dell'opzione>, il diritto di opzione attribuito

dalla presente scrittura dovrà considerarsi estinto ed il Sig. <nome e cognome conduttore>, non potrà più efficacemente esercitarlo.

<luogo>, lì <data>

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le premesse e le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) e 13).
