



**Contratto di concessione in godimento in funzione di successiva alienazione di bene immobile tra**

il nato a il ivi residente in  
 C.F.  coniugato, in regime di comunione dei beni, che  
 verrà di seguito denominato concedente

e  
 la Sig. nata a residente in in  
 C.F.  coniugata in regime di  
 comunione dei beni, che verrà di seguito denominato promissaria

**Premesso**

a) che il concedente intende disporre del seguente immobile: locale negozio sito in Roma, con accesso da Via Gadames, n.48, piano terra e primo sotto strada, composto di vani uno e accessori di mq 39, censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 568, particella 220, subalterno 9, zona 3, categoria C/1, classe 7, mq 39, rendita euro 2.560,03, erroneamente in via Gunu Gadu n. 48 piano PT-S1.

Sia il concedente che la promissaria dichiarano di agire nel presente contratto in qualità di persona fisica e non nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Il concedente dichiara, altresì, quanto alla proprietà, che, per il per il 50%, il predetto immobile è bene personale acquistato per successione ereditaria dalla propria madre sig.ra ( nata a il e deceduta in il  
 C.F.  e che tale bene gli è stato assegnato in forza di

testamento olografo, pubblicato con verbale per atto del Notaio Luca Tucci in Roma, in data 23 novembre 2016, Repertorio n. 5736 Raccolta n. 2191, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3, in data 29 novembre 2016 al n. 31142/1T e, per il 50% l'immobile è proprietà del padre, sig. nato a il C.F.



in nome e per conto del quale il concedente agisce, a mezzo di procura generale per atto a rogito del Notaio Luca Tucci in Roma, in data 23 novembre 2016, Repertorio n. 5737 Raccolta n. 2192, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3, in data 29 novembre 2016 al n. 31143/1T, precisando che anche il sig.

agisce in qualità di persona fisica e non nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

b) che la promissaria, ha interesse ad acquistare il diritto di proprietà del bene immobile suddetto, entro il 30 giugno 2029, conseguendone subito il godimento e le parti intendono, pertanto, stipulare il contratto di cui all'art. 23, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, avvalendosi dei benefici di tale normativa.

Tutto ciò premesso e ritenuto, così da far parte integrante del presente accordo, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1 (Oggetto)**

1. Il concedente consente alla promissaria il godimento dell'immobile indicato in premessa e si impegna a venderne il diritto di proprietà alla stessa promissaria, che avrà la facoltà di acquistarlo, nel termine di cui all'art. 2 ed al prezzo di cui all'art. 3.
2. Alla promissaria è riconosciuta la facoltà di nominare l'acquirente dell'immobile, comunicando il nominativo per iscritto entro 7 giorni dalla data di stipula del contratto definitivo.
3. Il concedente immette la promissaria nel godimento dell'immobile dalla data del presente contratto e fino alla data di stipula del contratto definitivo.
4. Sino alla stipulazione del contratto definitivo di cui all'art. 2, la promissaria verserà al concedente, oltre agli acconti sul prezzo di acquisto, di seguito precisati, un canone semestrale, a titolo di godimento del bene e di caparra confirmatoria dell'importo determinato e precisato nell'art. 3 e corrisponderà direttamente gli oneri accessori di cui

all'art. 5.

5. Le parti convengono che, con le modalità stabilite nell'art. 3, al momento della stipula del contratto definitivo, il canone corrisposto semestralmente dalla promissaria sarà imputato in conto prezzo.

6. Il trasferimento di proprietà dell'immobile avverrà con la stipula dell'atto definitivo nel termine indicato nell'art. 2.

### **Articolo 2 (Termine e durata)**

1. Il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre la data del 30 giugno 2029, termine che le parti indicano come essenziale nell'interesse del concedente.

2. Il contratto definitivo sarà stipulato da parte del Notaio che sarà scelto e indicato dalla promissaria.

3. Il diritto di godimento dell'immobile da parte della promissaria cesserà alla data di stipula del contratto definitivo, ovvero nel caso di mancato esercizio della facoltà di acquisto del diritto di proprietà del bene da parte della promissaria o di risoluzione del presente contratto, secondo quanto previsto dalla legge e dalle successive clausole contrattuali. In ognuna di tali predette ipotesi la promissaria sarà tenuta all'immediato rilascio del bene concesso.

### **Articolo 3 (Prezzo e imputazione dei canoni)**

1. Il corrispettivo complessivo per il godimento e la eventuale compravendita del diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto viene dalle parti determinato in euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

2. Le parti convengono che il pagamento del corrispettivo verrà corrisposto come segue:

a) euro 30.000,00 (trentamila/00) vengono versati ed imputati a titolo di acconto sul prezzo della futura eventuale compravendita, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n.

, tratto da \_\_\_\_\_ sul conto corrente n. \_\_\_\_\_ presso Banca Popolare di Novara Roma ag. 6, salvo il buon fine dell'incasso.

b) sino all'importo di euro 200.000,00 (duecentomila/00) sono dovuti e verranno versati, dalla promissaria al concedente in ventiquattro rate semestrali anticipate di euro 8.333,33 (ottomilatrecentotrentatre/33) ciascuna, da pagarsi, quanto alla prima, il 31 dicembre 2017, quanto alle altre ventitré, il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno, fino all'ultima il 30 giugno 2029.

Le parti si danno reciprocamente atto che, nel determinare le quote del prezzo di acquisto e di godimento del bene, si è tenuto conto degli attuali valori medi di mercato, nonché della facoltà concessa di acquisto del bene, vincolante per il solo concedente e non per la promissaria, contestualmente al godimento dello stesso.

3. Il concedente e la promissaria, anche ai fini di quanto disposto dal D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, si danno atto reciprocamente che, con riguardo alla prima rata, di euro 8.333,33, (ottomilatrecentotrentatre/33) da pagarsi il 31 dicembre 2017 e dovuta, per il primo anno decorrente dalla data di questo contratto, il pagamento sarà dovuto e andrà imputato, quanto ad euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00), a titolo di canone per il godimento del bene e, quanto ad euro 4.583,33 (quattromilacinquecentottantatre/33), a titolo di acconto sul prezzo della futura eventuale compravendita, insieme all'acconto di euro 30.000,00, versato sopra, mentre, con riguardo alle ventidue rate successive, ciascuna di euro 8.333,33, da pagarsi il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno dal 2018 al 2028, nonché, con riguardo all'ultima rata di euro 8.333,33, da pagarsi il 30 giugno 2029, il pagamento sarà dovuto e andrà imputato, per ogni rata, quanto ad euro 3.750,00, a titolo di canone per il godimento del bene e, quanto ad euro 4.583,33, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1385 del codice civile e 6 del contratto.

Le parti, quindi, dichiarano che, dall'anno 2018 all'anno 2029, saranno dovute e andranno

versate, alle scadenze sopra precisate, rate per complessivi euro 105.416,67 (centocinquemilaquattrocentosedici/67), a titolo di caparra confirmatoria, che verranno imputate al prezzo di acquisto del bene immobile solo se e quando verrà esercitata la facoltà di acquisto del diritto di proprietà dell'immobile, mentre il totale delle rate da imputare, sin da ora, a titolo di acconto sul prezzo di acquisto del bene immobile è di euro 34.583,33 (trentaquattromilacinquecentoottantatre/33), infine, dichiarano che il canone complessivo per il godimento del bene è di euro 90.000,00 (novantamila/00).

Al momento dell'esercizio della facoltà di acquisto di tale diritto di proprietà, anche prima della scadenza del termine concordato del 30 giugno 2029, resterà dovuta, comunque, a conguaglio del prezzo, la differenza tra quanto nel frattempo versato e il complessivo importo di euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

4. Ai soli fini dell'art. 23, comma 1, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, il concedente e la promissaria stabiliscono, altresì, che una quota pari a 6/23 del canone è imputata al corrispettivo che il concedente è tenuto a restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine del 30 giugno 2029, così come stabilito all'art. 2 del presente contratto.

Tale somma dovrà ritenersi a rimborso della quota versata per i canoni imputati al solo corrispettivo per la compravendita del diritto di proprietà del bene, restando ogni altra somma incassata dal concedente, a titolo di corrispettivo per il godimento e di indennizzo per la facoltà di acquisto concessa alla promissaria e la perdita dell'incasso del prezzo da parte del concedente.

#### Articolo 4 (Pagamento del corrispettivo)

I. Per il periodo di concessione in godimento di cui agli artt. 1 e 2, comma 3, le parti convengono che il corrispettivo venga pagato nel domicilio del concedente a mezzo di assegno bancario o a mezzo bonifico sul conto intestato al concedente IBAN



, alle scadenze di cui sopra.

#### **Articolo 5 (Oneri accessori)**

1. Per il periodo di concessione in godimento di cui agli artt. 1 e 2 la promissaria sarà tenuta anche al pagamento degli oneri accessori.

2. A tal fine le parti richiamano il regolamento del Condominio noto alla promissaria che dichiara di averne ricevuto copia.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, la conduttrice ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha, inoltre, diritto di prendere visione presso il concedente o l'amministratore condominiale, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

#### **Articolo 6 (Risoluzione del contratto e obbligo di rilascio)**

1. Le parti convengono che, nel periodo di concessione in godimento dell'immobile di cui agli artt. 1 e 2, il mancato pagamento dell'importo di canoni complessivi per euro 20.000,00 (ventimila/00) complessivi, anche se conseguente a versamenti parziali delle rate pattuite, determinerà la risoluzione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile.

2. A tal fine, le parti si danno atto che, sino alla data di stipulazione del contratto definitivo, la promissaria è tenuta a corrispondere al concedente l'importo complessivo di euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00) pari a n.24 canoni semestrali.

3. Il contratto si risolverà, altresì, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, in caso di mancato pagamento di quanto dovuto per oneri accessori di cui all'art. 5 per un importo pari a euro 12.000,00 (dodicimila/00) complessivi.

4. In caso di inadempimento del concedente, inerente l'obbligazione di vendere il diritto di proprietà del bene immobile, la promissaria, solo qualora abbia sempre esattamente

adempito il contratto, potrà agire in base all'art. 1385 del codice civile ed esigere il doppio della caparra versata, di cui agli artt. 3 e 4 del contratto. In ogni altra ipotesi di eventuale inadempimento del concedente al presente contratto, la promissaria potrà ricorrere esclusivamente all'azione ordinaria.

5. In caso di inadempimento della promissaria, inerente l'obbligazione di acquistare il diritto di proprietà del bene immobile, o nel caso di inadempimento della promissaria, inerente l'obbligazione di pagare i canoni in misura che possa determinare la risoluzione, come previsto ai commi 1 e 3 del presente articolo, il concedente avrà diritto, a trattenerne. ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, l'importo complessivo delle quote percepite a titolo di caparra confirmatoria, sino alla risoluzione e di trattenerne, quale indennizzo, quanto ricevuto a titolo di canoni per il godimento del bene, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno per i canoni di godimento non percepiti ed avrà, altresì, diritto alla immediata restituzione dell'immobile.

Anche nel caso di mancato esercizio della facoltà di acquisto del diritto di proprietà, resta fermo l'obbligo della promissaria di rilasciare immediatamente il bene al concedente.

6. La mancata riconsegna dell'immobile da parte della promissaria, trascorsi trenta giorni dalla risoluzione del contratto, o dal mancato esercizio della facoltà di acquisto del diritto di proprietà del bene, obbligherà la promissaria al pagamento di una penale stabilita dalle parti, nella misura di euro 100,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

#### **Articolo 7 (Azione di rilascio)**

1. Qualora si verificasse la morosità della promissaria nei termini sopra descritti ai commi 1, 3, 5 dell'articolo 6, come nella ipotesi di omesso rilascio, a seguito del mancato esercizio, da parte sua, alla scadenza del termine previsto all'art. 2 comma 1, della facoltà di acquistare il diritto di proprietà dell'immobile oggetto del presente contratto, il

concedente avrà la facoltà di avvalersi del procedimento per la convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II del codice di procedura civile.

### **Articolo 8 (Destinazione dell'immobile)**

1. L'immobile deve essere destinato esclusivamente a uso di negozio per la vendita al pubblico.
3. La violazione di tale obbligo è motivo di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile.

### **Articolo 9 (Consegna)**

1. La promissaria dichiara di aver visitato l'unità immobiliare, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, col ritiro delle chiavi, costituendosi da tale momento custode della stessa.
2. In caso di risoluzione del presente contratto, la promissaria si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
3. La promissaria si impegna, altresì a rispettare il regolamento dello stabile del quale ha preso visione e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

### **Articolo 10 (Garanzie e manutenzione)**

1. Il concedente garantisce la piena proprietà dell'immobile e che lo stesso è libero da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico e fiscale e diritti di terzi in genere, assumendo fin d'ora la relativa garanzia per evizione.
2. Per il periodo di concessione in godimento di cui agli artt. 1 e 2, comma 3, le parti rinviano alle seguenti disposizioni del codice civile: art. 1002 (inventario); art. 1003 (mancanza o insufficienza della garanzia); art. 1004 (Spese a carico dell'usufruttuario); art. 1005 (Riparazioni straordinarie); art. 1006 (Rifiuto del proprietario alle riparazioni); art. 1007 (Rovina parziale di edificio accessorio); art. 1012 (Usurpazioni durante l'usufrutto e

azioni relative alle servitù); art. 1013 (Spese per le Liti).

3. Gli eventuali danni recati all'immobile dalla conduttrice verranno verificati, in contraddittorio tra le parti, alla cessazione a qualsiasi titolo del contratto e comporteranno per la stessa l'obbligo di risarcirli, oltre all'obbligo di risarcimento dei danni sopra previsto per il caso di morosità.

### Articolo 11 (Modifiche dell'immobile e danni)

1. La promissaria non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ottenuti in godimento ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del concedente.

2. In caso di risoluzione del contratto o mancato esercizio della facoltà di acquisto del diritto di proprietà dell'immobile, nessuna somma o indennità potrà essere richiesta dalla promissaria per le modifiche di cui sopra o per lavori di ristrutturazione eseguiti, salvo che il concedente abbia, per iscritto, autorizzato i lavori e si sia impegnato a riconoscere in tutto o in parte la spesa.

### Articolo 12 (Assemblee)

1. Nel periodo di concessione in godimento dell'immobile di cui agli artt. 1 e 2, comma 3, la promissaria ha diritto di voto, in luogo del concedente, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

### Articolo 13 (Impianti)

1. La promissaria dichiara che l'immobile concesso e che gli impianti elettrico idrico di riscaldamento e raffrescamento soddisfano le esigenze della propria attività commerciale e sono conformi alla vigente normativa.

2. Ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 la conduttrice promissaria dichiara di



aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

3. Con la sottoscrizione del presente contratto, la promissaria o, per esso, un soggetto terzo da lui delegato subentra, per la durata della detenzione, alla figura del concedente nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva posti al servizio dell'immobile, secondo le prescrizioni della normativa vigente.

#### **Articolo 14 (Norme applicabili)**

1. Le parti si danno atto che al presente contratto si applicano le norme di cui all'art. 29 della D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito in L. 11 novembre 2014, n. 164.

#### **Articolo 15 (Rinuncia a indennità di avviamento)**

In considerazione della causa del presente contratto e della facoltà di acquistare il diritto di proprietà dell'immobile oggetto del presente contratto, vincolante per il solo concedente e non per la promissaria, la quale ottiene l'ulteriore beneficio di pagarne il prezzo con lunga dilazione, quest'ultima, che ha dichiarato di agire nel presente contratto in qualità di persona fisica e non nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, dichiara, altresì, sin d'ora, che, anche qualora dovesse destinare l'immobile ad una delle predette attività, intende rinunciare a pretendere dal concedente ogni indennità per la eventuale perdita dell'avviamento commerciale, al momento del rilascio dell'immobile, anche nell'ipotesi che il concedente dia consenso alla proroga del termine previsto per l'esercizio della prevista facoltà di acquisto, ritenendosi essa promissaria adeguatamente compensata dalle predette facoltà concesse.

#### **Articolo 16 (Domicilio)**

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la promissaria elegge domicilio nei locali a lei concessi in



godimento e, ove ella più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente contratto.

#### Articolo 17 (Oneri fiscali)

La promissaria assume a proprio integrale ed esclusivo carico l'onere di presentare il presente contratto per la registrazione e di versarne le imposte relative ad ogni effetto.

#### Articolo 18 (Impegno alla trascrizione del contratto)

1. Le parti si impegnano alla futura trascrizione del presente contratto, entro un anno da oggi, ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ., con ogni conseguente onere e spesa, anche di registrazione, a cura e spese della promissaria ed in tal caso saranno applicabili allo stesso le previsioni dei seguenti articoli del Codice Civile: art. 2668, quarto comma (Cancellazione della trascrizione); art. 2775-bis (Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari); art. 2825 -bis (Ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare); art. 2645-bis (Trascrizione di contratti preliminari), come integrato dall'art. 23, comma 3, D.L. 12 settembre 2014, n. 133.

#### Articolo 19 (Modifiche contrattuali)

1. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

#### Articolo 20 (Consenso ai sensi del D.lgs. 196/2003)

1. Il concedente e la promissaria si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente contratto, autorizzandone il trattamento per finalità connesse all'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, ai sensi del D.lgs. 196/2003.

Roma li 5 maggio 2017  
Il concedente

La promissaria

Ai sensi dell'art. 1342, comma 2, cod. civ. la promissaria, avendoli attentamente letti, approva specificamente gli articoli 2 (Termine e durata), 3 (Prezzo e imputazione dei canoni), 4 (Corrispettivo), 5 (Oneri accessori), 6 (Risoluzione del contratto e obbligo di rilascio), 7 (Azione di rilascio), 8 (Destinazione dell'immobile), 9 (Obbligo di custodia dell'immobile), 11 (Modifiche dell'immobile e danni), 13 (Manutenzione impianti), 15 (Rinuncia a indennità di avviamento), 16 (Domicilio), 17 (Oneri fiscali), 19 (Modifiche contrattuali).

Roma li 5 Maggio 2017

La promissaria

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio

N. 3836  
 Serie 3  
 Data 12/6/17

REGISTRATO CON EURO  
 1565,00

IL DIRIGENTE

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio

N. 8011  
 Serie 39  
 Data 12/6/17

REGISTRATO CON EURO  
 150,00

IL DIRIGENTE