

e/A sp. LOKA

Filippo Improta
Notaio

Repertorio n. Raccolta n.
LOCAZIONE A USO ABITATIVO E
CONTRATTO DI OPZIONE DI ACQUISTO (RENT TO BUY)
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno
 del mese di luglio

luglio 2013

in Pollena Trocchia (NA), alla via Massa n.2.

Innanzi a me dott. **FILIPPO IMPROTA**, notaio in Napoli, iscritto nel
 Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e
 Nola,

SI SONO COSTITUITI**- da una parte:**

- **Giuseppe M.** nato a **[redacted]** il **[redacted]** (C.F. **[redacted]**
[redacted] e residente **[redacted]** (C.F. **[redacted]**) alla via **[redacted]**
[redacted] coniugato in regime di
 il quale interviene al presente atto sia in proprio che in nome e per
 conto della propria madre signora:

- **[redacted]** nata a **[redacted]** (NA) il **[redacted]**
[redacted] (C.F. **[redacted]**) e residente in **[redacted]**
[redacted] (C.F. **[redacted]**) alla via **[redacted]**

giusta procura speciale a rogito del notaio Giuliano Scardaccione di
 Napoli in data 26 giugno 2013, repertorio n.
 che, in originale, previa lettura da me datane alle parti, si allega al
 presente atto sotto la lettera "A";

- dall'altra:

- **[redacted]** nato a **[redacted]** il **[redacted]** (C.F. **[redacted]**
[redacted], e
 - **[redacted]** nata a **[redacted]** il **[redacted]** (C.F. **[redacted]**
[redacted]), coniugi in regime di comunione legale dei
 beni, entrambi residenti in **[redacted]** (C.F. **[redacted]**) alla via **[redacted]**

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premettono

- che i signori **[redacted]**, come innanzi rappresentati,
 e **[redacted]** sono proprietari, la prima per l'usufrutto vitalizio,
 ed il secondo, per la nuda proprietà, della seguente unità
 immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di **[redacted]**
[redacted] (C.F. **[redacted]**) alla via **[redacted]**, e precisamente:
- appartamento posto al primo piano, distinto dal numero 3 (tre),
 avente ingresso dalla porta a destra di chi salendo accede al ripiano,
 composto da quattro camere, cucina, due bagni e terrazzino a livello;
 confinante con detta via **[redacted]** per due lati, con la gabbia scala
 ed con l'attiguo appartamento di proprietà **[redacted]**, salvo altri o
 aventi causa;

REGISTRATO PRESSO

L'AGENZIA DELLE ENTRATE

DIREZIONE PROVINCIALE I

DI NAPOLI

UFFICIO TERRITORIALE DI

NAPOLI 2

IL

AL N.

SERIE

- riportato nel catasto fabbricati del comune di [REDACTED] al foglio 5, particella 404 sub. 4, via [REDACTED], piano 1, interno 3, categoria A/2 classe 4, vani 6,5, R.C. euro 469,98 (in ditta a [REDACTED], usufrutto per 1000/1000, e a [REDACTED], nuda proprietà per 1000/1000);
- che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] intendono prendere in affitto detta unità immobiliare, riservandosi altresì la facoltà di acquistarla in via definitiva entro e non oltre il termine del contratto di affitto;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PARTE PRIMA

***CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Art.1) Consenso

I signori [REDACTED], come innanzi rappresentata, e [REDACTED], concedono in affitto ai coniugi Scognamiglio [REDACTED] e [REDACTED], che accettano, l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di [REDACTED] () alla via [REDACTED] meglio descritta in premessa.

La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso di abitazione dei conduttori e delle persone con loro abitualmente conviventi; qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare urbana è vietato, ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine i locatori potranno 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.

Art.2) Durata

La durata della presente locazione è stabilita in anni 3 (tre) a decorrere dal 1° luglio 2013 e fino al 30 giugno 2016. Entro detto termine dovrà essere esercitato il diritto di opzione per l'acquisto di cui al successivo art.11, da comunicare, a mezzo raccomandata A/R, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del terzo anno.

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente di ulteriori 2 (due) anni, al termine dei quali i conduttori, laddove non fossero intenzionati ad acquistare detto immobile, dovranno lasciarlo libero da persone o cose, in modo da consentirne l'alienazione ai proprietari, poichè è questa la loro reale intenzione.

Art.3) Canone della locazione

Il canone di affitto viene determinato in euro 25.200,00 (venticinquemiladuecento virgola zero) per l'intera durata dell'affitto, da corrispondere in 36 (trentasei) rate mensili pari ad

euro 700,00 (settecento virgola zero) cadauna.

L'importo di ciascuna rata mensile va così scorporato:

- euro 350,00 (trecentocinquanta virgola zero), a titolo di canone di locazione a fondo perduto;
- euro 350,00 (trecentocinquanta virgola zero), a titolo di caparra confirmatoria.

Il pagamento dovrà essere effettuato a mezzo di

Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori di cui infra, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

A garanzia dell'obbligazione che assumono con il presente contratto, ovvero quella di esercitare il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in oggetto entro il termine stabilito di tre anni, i conduttori hanno versato, prima e fuori di quest'atto, ai locatori (che con la firma del contratto ne rilasciano quietanza), la somma di euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero) a titolo di caparra confirmatoria sul prezzo di compravendita, pari ad euro 193.000,00 (centonovantatremila virgola zero), a mezzo di due assegni circolari non trasferibili emessi dalla ~~XXXXXXXXXX~~ S.p.A. - filiale di ~~XXXXXXXXXX~~, all'ordine di ~~XXXXXXXXXX~~, di cui uno, in data 21 maggio 2012, dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero), recante il numero 51-5447659003, e l'altro, in data 7 giugno 2012, dell'importo di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero), recante il numero 52-5310926009.

Detta somma, laddove i conduttori decidessero di esercitare il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in oggetto entro il termine di tre anni, verrà decurtata dal prezzo di compravendita; in caso contrario, essa verrà trattenuta dai locatori così come previsto dall'art.1385 c.c..

Art.4) Oneri accessori

Sono a carico della parte locatrice le spese condominiali indicate all'art. 9 della legge 392/1978, nonché tutte le altre spese, ivi compresi i premi di assicurazione dello stabile, il compenso dell'amministratore, le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento, le spese di revisione dell'impianto antincendio, l'ammortamento degli impianti.

Art.5) Consegna

La consegna dell'immobile verrà effettuata in data contestualmente al pagamento della prima rata del canone di

locazione.

Art.6) Obbligazioni del locatore

La parte locatrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n.2 e 1576 del codice civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice della necessità di effettuare le riparazioni che siano a carico di essa locatrice, salvo eseguire direttamente le riparazioni urgenti dandone contemporaneamente avviso ai locatori, i quali dovranno rimborsarne le spese.

Si dà atto che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito.

I locatori non potranno compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte dei conduttori, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili, con applicazione in tal caso del disposto dell'art. 1584 del codice civile.

I locatori sono tenuti a garantire i conduttori da molestie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che i conduttori hanno l'obbligo di effettuare tempestivamente; non sono tenuti invece a garantirli dalle molestie di fatto, per le quali i conduttori potranno agire in nome proprio contro i relativi autori.

Art.7) Obbligazioni del conduttore

I conduttori hanno l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, di eseguire le piccole riparazioni poste a loro carico come sopra, e dare avviso ai locatori della necessità di eseguire le riparazioni a carico di essi locatori.

I conduttori hanno la facoltà, e non l'obbligo, di utilizzare l'immobile locato, salvo in ogni caso l'obbligo di custodia di cui sopra.

Al termine della locazione i conduttori dovranno restituire l'unità locata ai locatori nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto. Pertanto, per i piccoli danneggiamenti derivanti da tale deterioramento o consumo, i conduttori non saranno tenuti alla rimessione in pristino: ciò vale, a titolo esemplificativo, per lo scolorirsi delle pareti dell'appartamento, le sbiaditure dietro i quadri ed i mobili, le eventuali imperfezioni della chiusura degli infissi esterni e delle maniglie interne, l'allentamento dei rubinetti, i piccoli danni ai muri causati dai chiodi cui sono appesi i quadri o da targhe; rimane in particolare esclusa la riverniciatura dei locali ad opera dei conduttori. Salvo quanto sopra, il perimento ed il deterioramento avvenuti durante la locazione sono, in ogni caso, a carico dei conduttori, ai sensi dell'art. 1588 del codice civile.

Ai conduttori è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata, salva l'applicazione degli articoli 1592 e 1593 del codice civile. I conduttori sono obbligati ad osservare scrupolosamente il regolamento di condominio vigente, con particolare riferimento ai divieti ed alle limitazioni, che dichiarano di ben conoscere, e tutte le eventuali modifiche convenute o deliberate dall'assemblea dei condomini.

Nell'ipotesi in cui la parte conduttrice non eserciti l'opzione di acquisto dell'immobile ad essa locato entro il termine di 3 (tre) anni, come innanzi specificato all'art.2), ed i locatori desiderino vendere l'immobile, i conduttori dovranno consentirne la visita, in orari da concordare, non oltre una volta la settimana.

Art.8) Sublocazione e cessione del contratto

I conduttori non potranno sublocare totalmente l'immobile, né concedere in comodato, né cedere ad altri il presente contratto, senza il consenso scritto dei locatori.

Le parti pattuiscono inoltre espressamente, in deroga all'art. 2 della legge 392/1978, che i conduttori non potranno neanche sublocare parzialmente l'immobile, senza il consenso scritto dei locatori.

Art.9) Cessazione del rapporto

La parte conduttrice ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno sei mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del settimo mese successivo al preavviso stesso.

Art.10) Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, i conduttori eleggono domicilio nel locale oggetto della presente locazione.

Le spese del presente atto sono a carico degli affittuari.

PARTE SECONDA

OPZIONE DI ACQUISTO

Art.11) I signori [redacted] e [redacted], quest'ultima come innanzi rappresentata, ciascuno per i diritti innanzi specificati, propongono di vendere, secondo i patti e le condizioni infra riportati, ai coniugi [redacted], la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di [redacted] (), alla via [redacted], meglio descritta in premessa.

Il signor [redacted] in proprio e nella qualità, ed i coniugi [redacted] e [redacted], convengono che i medesimi [redacted] e [redacted] restino vincolati alla suddetta propria proposta che deve, così, ritenersi irrevocabile fino alla data del 30 giugno 2016.

Fino a tale data è in facoltà dei coniugi [redacted] e [redacted]

_____ di accettare o meno tale proposta perfezionando così l'acquisto, secondo i patti e le condizioni infra riportati.

L'accettazione dovrà essere perfezionata a mezzo di atto pubblico o autenticato nelle firme da notaio entro la data di scadenza prefissata, previo invito a comparire rivolto dai coniugi _____ e _____ a mezzo di lettera raccomandata o altro idoneo invio certificato, da trasmettere sei mesi prima della scadenza del termine per l'esercizio dell'opzione, ai signori _____ e _____, presso il domicilio degli stessi.

Art.12) L'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto, ben noto alle parti, in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, e con i proporzionali diritti condominiali sopra gli enti del fabbricato di cui costituisce porzione, che per uso, destinazione o legge (art.1117 e seguenti C.C.) debbono considerarsi comuni, nulla escluso o eccettuato, subentrando la parte acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice.

Art.13) L'immobile in oggetto pervenne in nuda proprietà al signor _____, per averlo ricevuto in donazione dal proprio padre signor _____, nato a _____ il 19 giugno 1920, con atto a rogito del notaio Antonio Terracciano di Afragola in data 8 aprile 1995, repertorio n.7539/3075, registrato a Napoli - ufficio atti pubblici - il 20 aprile 1995 al n.6955/V e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data 8 maggio 1995 ai nn.12618/9103, con il quale esso donante si riservò l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento a favore del proprio coniuge signora _____.

Art.14) Il prezzo proposto per l'acquisto dell'immobile in oggetto, da perfezionarsi dopo la scadenza del contratto di affitto, è di euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero).

Qualora i coniugi _____ e _____ dichiarino di accettare validamente e nei termini la proposta formulata con la presente opzione, l'intero importo dei canoni di locazione versati a titolo di caparra, di cui all'articolo 3, del presente atto sarà imputato a parziale pagamento del prezzo della vendita.

I coniugi _____ e _____ corrisponderanno, quindi, la restante somma di euro 167.400,00 (centosessantasettemilaquattrocento virgola zero), all'atto dell'accettazione della proposta.

Nell'ipotesi di mancata stipulazione dell'atto notarile di compravendita dal parte dei coniugi _____ e _____, il presente contratto si intenderà risolto ex art.1456 c.c. per fatto e colpa di quest'ultimi, con il diritto dei

promittenti venditori di trattenere tutte le somme già versate nel corso dei tre anni di locazione come caparra, inclusa la somma di euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero) di cui all'art.3), a titolo di penale.

In tale ipotesi i promissari acquirenti dovranno altresì rilasciare, senza ritardo e alla scadenza del rapporto locatizio, il bene oggetto del contratto nella piena disponibilità dei promittenti venditori, liberi da persone o cose.

Art.14) La parte acquirente conseguirà il possesso legale dell'immobile in oggetto al momento della accettazione della proposta e, quindi, con il perfezionamento dell'atto di compravendita.

Quanto al possesso materiale, le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile in oggetto è attualmente condotto in affitto dagli stessi coniugi ~~XXXXXXXXXX~~, giusta il contratto di locazione di cui alla prima parte del presente atto.

Art.15) La parte promittente venditrice garantisce fin da ora e lo garantirà anche in sede di contratto definitivo di compravendita:

a) la piena proprietà della consistenza immobiliare promessa in vendita e la validità formale e sostanziale (compresa la inesistenza di cause di riduzione) dei titoli di provenienza;

b) la libertà dell'immobile promesso in vendita da garanzie reali, da privilegi anche fiscali, da vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, da oneri, servitù e diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento;

c) di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta, tassa ed onere comunque riguardanti la porzione immobiliare in oggetto, sollevando la parte promissaria da qualsiasi pagamento.

Art.16) Il signor ~~XXXXXXXXXX~~, in proprio e nella qualità, edotto da me notaio, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di mendaci dichiarazioni, dichiara:

- ai sensi dell'art.40 della Legge 28/2/85 n.47, che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, fu realizzata in virtù della licenza edilizia n.416/68 rilasciata, in data 13 luglio 1968, dal comune di ~~XXXXXXXXXX~~ (), a cui ha fatto seguito il certificato di abitabilità rilasciato in data 15 gennaio 1981 dal medesimo comune;

- che successivamente, fu realizzato in assenza di licenza o concessione edilizia, l'ampliamento di circa mq.16 (sedici) di superficie abitabile, e per tale abuso fu presentata al comune di ~~XXXXXXXXXX~~ (), in data 1° marzo 1995, protocollo n.3044, domanda di sanatoria ai sensi della legge 724/1994, e fu pagata l'intera oblazione sul conto corrente postale n.255000 intestato all'ente Poste Italiane S.p.A. - oblazione abusivismo edilizio, con

bollettino postale n.65 - ufficio postale 40/413 di Napoli 75 - in data 31 dicembre 1994 per lire 375.000 (trecentosettantacinquemila);

- che furono altresì pagati gli oneri concessori sul conto corrente postale n.35183805 intestato al comune di Pollena Trocchia - servizio tesoreria - con bollettino postale n. ufficio di

in data

per euro

- che i versamenti effettuati a titolo di oblazione ed oneri concessori risultano congrui;

- che l'area su cui insiste il fabbricato è soggetta ai vincoli di cui all'art.2 comma 44 della legge 23 dicembre 1996 n.662 e disposizioni ivi richiamate, onde è stato richiesto il prescritto parere alle autorità preposte alla tutela di detti vincoli, con lettera indirizzata al comune di Pollena Trocchia in data

protocollata al n.

e con istanza indirizzata alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Napoli e provincia trasmessa in data

a mezzo raccomandata a/r numero

- che il comune suddetto non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini di legge nè ha notificato provvedimento di diniego alcuno;

- che, successivamente, lo stesso immobile non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni.

Art.17) Le parti si dichiarano edotte, in modo chiaro, comprensibile e completo, sulla disciplina di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192, alla direttiva europea 2002/91/CE, al Decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, al Decreto Legge 112/2008 convertito nella Legge 133 del 6 agosto 2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, relativa al certificato di agibilità, alla regolarità degli impianti ed all'Attestato di Qualificazione Energetica "A.Q.E.", nonché sulla rilevanza di tali temi e sulle limitazioni delle emissioni di gas ad effetto serra posti dal protocollo di "Kyoto" e sulla promozione dell'uso razionale dell'energia e delle fonti rinnovabili e sugli inerenti profili amministrativo/sanzionatori, ai sensi dell'art. 15 comma 7 del Decreto 192/2005, avendo eseguito a propria cura, anche avvalendosi di tecnici di loro fiducia, ogni opportuno accertamento materiale in loco; ribadiscono che, relativamente alle materie de quibus, conformemente agli accordi già raggiunti nella determinazione del prezzo di vendita, nei limiti consentiti da inderogabili norme di legge (sia nazionali che regionali e comunitarie), la consistenza immobiliare in oggetto sarà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico della parte acquirente l'assolvimento degli eventuali obblighi e/o oneri afferenti le materie in questione.

Art.18) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti si rifanno alle disposizioni del Codice Civile e alle leggi in materia.

Art.19) Dichiarazioni di cui al decreto legge 4 luglio 2006 n.223, convertito nella legge n.248 del 4 agosto 2006.

Ai sensi e per gli effetti degli artt.3 e 76 del D.P.R. 445/2000, le parti, da me notaio previamente edotte sulle conseguenze anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- che il prezzo pattuito è stato regolato con le modalità di cui al precedente articolo 3);
- che essi contraenti non si sono avvalsi dell'opera di mediatori immobiliari.

Art.20) Le spese del presente atto e conseguenziali vanno a carico della parte promissaria acquirente.

Codice in materia di protezione dei dati e antiriciclaggio

I comparenti, edotti da me notaio, ai sensi dell'art.11 della Legge 675/1996 con riferimento al D.Lgs. n.196 del 30 giugno 2003 (codice in materia di trattamento dei dati personali) e al D.Lgs. n.56 del 20 febbraio 2004 (antiriciclaggio), conferiscono il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali.

Di che richiesto, ho redatto io notaio questo atto, scritto parte da me a mano e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su cinque fogli per pagine intere sedici e fin qui della diciassettesima. Datane da me lettura ai costituiti, essi, a mia interpellanza, lo hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Viene firmato qui in calce ed a margine dei fogli intermedi, dai
costituiti e da me notaio, alle ore