

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN GODIMENTO  
IN FUNZIONE DI ACQUISTO DI IMMOBILE**

(Art. 23, D.L. 12.09.2014, n. 133)

**tra**

Il/La sig./soc. ....  
Codice fiscale/p.iva .....  
di seguito denominato concedente,

**e**

il/ la sig. ....  
Codice fiscale/p.iva .....  
di seguito denominato promissario

**premess**

a) che il concedente è proprietario della seguente unità immobiliare  
sita in ..... via/c.so/piazza ..... n.  
..... piano ..... scala ..... int. .... composta di (indicare la composizione e la  
presenza di elementi accessori, quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina  
in comune o meno, ecc.).

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua  
..... altre .....

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare e degli eventuali accessori:  
.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:  
.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:  
.....

b) che il promissario ha interesse ad acquistare l'immobile suddetto entro il ...,  
conseguendone subito il godimento;

c) che le parti intendono pertanto stipulare il contratto di cui all'art. 23, d.l. 12  
settembre 2014, n. 133, convertito in legge ..... e s.m.i., avvalendosi dei benefici  
di tale normativa.

Tutto ciò premesso e ritenuto, così da far parte integrante del presente accordo, tra le parti  
come sopra costituite si conviene quanto segue:

**Articolo 1  
(Oggetto)**

1. Le parti si impegnano reciprocamente a vendere ed acquistare l'immobile indicato in  
premessa nel termine di cui all'art. 2 ed al prezzo di cui all'art. 3.
2. Al promissario è riconosciuta la facoltà di nominare la persona acquirente  
dell'immobile. La facoltà dovrà essere esercitata per iscritto entro .... giorni dalla data  
di stipula del definitivo.



3. In vista della compravendita dell'immobile indicato in premessa, da concludere entro e non oltre il termine di cui all'art. 2, il concedente immette il promissario nel godimento dell'immobile a far data dal .....
4. Sino alla stipulazione del contratto definitivo di cui all'art. 2, il promissario verserà al concedente un canone mensile nella misura determinata nel successivo art. 4 e corrisponderà direttamente gli oneri accessori di cui all'art. 5.
5. Le parti convengono che, come stabilito nel successivo art. 3, al momento della stipula del contratto definitivo una parte del canone corrisposto mensilmente dal promissario sarà imputata in conto prezzo.
6. Il trasferimento di proprietà dell'immobile avverrà con la stipula dell'atto definitivo nel termine indicato nel successivo art. 2.

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

1. Il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre la data del ..... termine dalle parti voluto essenziale nell'interesse del concedente.
2. Entro (tre/sei) mesi dalla scadenza di tale termine, è riconosciuta al concedente la facoltà di indicare una ulteriore data per la stipulazione del contratto definitivo anche in considerazione di una diversa determinazione del canone mensile.
3. Dalla data del .... sino alla data di stipula del contratto definitivo, il promissario è immesso nel godimento dell'immobile alle condizioni previste nel presente contratto.
4. Il diritto di godimento dell'immobile da parte del promissario cesserà alla data di stipula del contratto definitivo, ovvero in caso di recesso del promissario dal presente contratto o di risoluzione dello stesso, secondo quanto previsto dalla legge e dai successivi articoli.

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

1. Il prezzo di compravendita dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto viene dalle parti determinato in euro .....
2. Le parti convengono che il pagamento del prezzo avverrà con le seguenti modalità:
  - a) l'importo di euro ..... viene versato contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
  - b) sino all'importo di euro ..... sarà versato periodicamente dal promissario, secondo quanto previsto al comma 3 del presente articolo e al successivo art. 4;
  - c) l'importo di euro .... sarà corrisposto al momento della stipula del definitivo [prevedere anche l'accollo del mutuo].



3. Il concedente e il promissario si danno atto che, ai sensi dell'art. 23, comma 1, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito in legge ..... e s.m.i., una quota pari al ...% del canone corrisposto mensilmente dal promissario, come indicato nell'art. 4, è imputata in conto prezzo.

#### **Articolo 4 (Canone)**

1. Per il periodo di concessione in godimento di cui agli artt. 1 e 2, comma 3, le parti convengono il canone annuo in euro ....., che il promissario si obbliga a corrispondere nel domicilio del concedente (ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero .....), in n. 12 rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, entro il ... del mese.

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

1. Per il periodo di concessione in godimento di cui agli artt. 1 e 2, comma 3, il promissario sarà tenuto anche al pagamento degli oneri accessori.
2. A tal fine le parti richiamano la Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998, in quanto compatibile nel caso di concessione ad uso abitativo; tabella che viene allegata al presente contratto (allegato A).

*Oppure:* .....

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il concedente (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

*Oppure (altre pattuizioni):* .....

#### **Articolo 6 (Risoluzione del contratto)**

1. Le parti convengono che nel periodo di concessione in godimento dell'immobile di cui agli artt. 1 e 2, comma 3, il mancato pagamento dell'importo di euro.....



[non inferiore ad un ventesimo del numero complessivo dei canoni] determinerà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ.

2. A tal fine, le parti si danno atto che sino alla data di stipulazione del contratto definitivo il promissario è tenuto a corrispondere al concedente l'importo di euro .... pari a n. ... canoni mensili.
3. Il contratto si risolve altresì ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., in caso di mancato pagamento di quanto dovuto per oneri accessori di cui all'art. 5 per un importo pari a euro ... [non inferiore ad un ventesimo del numero complessivo dei canoni].
4. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso dovrà comunque restituire al promissario la parte dei canoni sino ad allora percepiti imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.
5. In caso di risoluzione per inadempimento del promissario, il concedente ha diritto alla immediata restituzione dell'immobile ed a trattenere a titolo di indennità per la concessione in godimento dell'immobile, l'importo della caparra e l'importo complessivo dei canoni percepiti sino alla risoluzione.
6. La mancata riconsegna dell'immobile da parte del promissario trascorsi trenta giorni dalla risoluzione del contratto, obbligherà il promissario al pagamento di una penale stabilita dalle parti nella misura di euro ..... per ogni giorno/settimana di ritardo nella riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

#### **Articolo 7**

##### **(Trascrizione del contratto)**

1. Il presente contratto viene trascritto ai sensi dell'articolo 2645-*bis* codice civile, con ogni conseguente onere e spesa, anche di registrazione, a carico del promissario.

#### **Articolo 8**

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

1. L'immobile deve essere destinato esclusivamente a uso .....
2. Salvo espresso consenso del concedente, è fatto divieto al promissario di concedere in locazione o godimento, sia totale sia parziale, l'immobile.
3. La violazione di tale obbligo è motivo di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ.

#### **Articolo 9**

##### **(Consegna)**

1. Il promissario 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, il promissario 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. Il promissario si impegna, altresì a rispettare il regolamento dello stabile del quale ha preso visione e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.
  4. È in ogni caso vietato al promissario compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
  5. Le parti rinunciano consensualmente all'inventario previsto dall'art. 1002 cod. civ.

**Art. 10**  
**(Garanzie e manutenzione)**

1. Il concedente dichiara che l'immobile in oggetto è di sua piena proprietà, 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 rinviando alle seguenti disposizioni del codice civile: 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).

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

1. Il promissario 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, nessuna somma o indennità potrà essere richiesta dal promissario 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, il promissario 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. Il promissario - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il concedente, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del promissario, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.
2. Con la sottoscrizione del presente contratto, il promissario (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.

### **Art. 14 (Norme applicabili)**

1. Le parti si danno atto che al presente contratto si applicano i 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, convertito in legge ..... e s.m.i.

### **Articolo 15 (Commissione di conciliazione)**

1. In caso di eventuale controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, ciascuna parte non potrà adire l'Autorità giudiziaria prima di essersi rivolta alla Commissione di conciliazione istituita presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, al fine di tentare un amichevole componimento o comunque prima che siano decorsi trenta giorni dalla domanda inoltrata all'Associazione per il tentativo di componimento.
2. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.



**Art. 16**  
**(Domicilio e modifiche contrattuali)**

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il promissario elegge domicilio nei locali a lui concessi in godimento e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente contratto.
2. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
3. Il concedente ed il promissario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente contratto (d. lgs. n. 196/'03).

Si allega:

- Tabella oneri accessori / *oppure*.....
- Verbale consegna locali
- Altro.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il concedente .....

Il promissario .....

Ai sensi dell'articolo 1342, comma 2, cod. civ. il promissario approva specificamente gli articoli 2 (Termine e durata), 3 (Prezzo e imputazione dei canoni), 6 (Risoluzione del contratto), 8 (Destinazione dell'immobile), 11 (Modifiche dell'immobile e danni), 16 (Domicilio e modifiche contrattuali) del presente contratto.

..... li .....

Il promissario .....

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONI**

Certifico io sottoscritto dottor .....

Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile Distrettuale di ....., che, essendo in possesso dei requisiti di legge, i Signori:

- .....(GENERALITA' DELLE PARTI).....

tutti cittadini italiani, della cui personale identità io Notaio sono certo, hanno qui sopra ap-



poste le proprie firme, in mia presenza e vista, in calce e a margine della suestesa scrittura privata, nonché a margine di quanto ad essa allegato, alle ore .....

Della suestesa scrittura privata e di quanto ad essa allegato ho dato lettura alle Parti, che l'approvano.

(LUOGO E DATA)

*(A cura dell'Ufficio legale Confedilizia - Riproduzione riservata alle Associazioni territoriali della Confedilizia)*