

PROPOSTA DI CONCESSIONE IN GODIMENTO CON OPZIONE ALL'ACQUISTO

Il/la Sottoscritto/a _____, nato/a in _____ (____), il _____
e residente in _____ (____) - Via _____ n. _____,
C.F.: _____, Tel./Cell. _____, documento identità di tipo:
_____ n. _____ rilasciato da _____
in data _____ e valido sino al _____, di seguito definito proponente o promissario acquirente;

Con la presente scrittura privata redatta in triplice originale, si impegna irrevocabilmente per se, ovvero anche per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti ex art. 1401 c.c., entro la data di sottoscrizione del Contratto di Concessione in godimento con diritto d'acquisto ai sensi dell'art. 23 del D.L. 133/2014,

a prendere in godimento con diritto d'acquisto, dal Sig. _____, nato a _____ (____), il _____, codice fiscale n. _____, residente in _____ (____), Via _____ n. _____,

e di seguito definito concedente o promittente venditore,

il seguente: **COMPLESSO IMMOBILIARE CHE RICOMPRENDE L'AZIENDA RICETTIVA:**

Ubicato nel Comune di _____ (____), in Località _____ n. _____ meglio identificato al NCEU del Comune di _____ (____), e con immobili distintamente identificati per tipologia, come segue:

- al Foglio n. _____, Particella _____, Sub. _____, Z.C. _____, di Categoria _____, di consistenza mq. _____ Commerciali e Rendita Catastale €. _____, avente destinazione d'uso di struttura ricettiva commerciale;
- al foglio n. _____, Particella _____, Sub. _____, Z.C. _____, di Categoria _____, Classe. _____, di consistenza mq. _____ e Rendita Catastale €. _____, avente destinazione d'uso di _____;
- al foglio n. _____, Particella _____, Sub. _____, Z.C. _____, di Categoria _____, Classe. _____, di consistenza mq. _____ e Rendita Catastale €. _____, avente destinazione d'uso di _____;
- al foglio n. _____, Particella _____, Sub. _____, Z.C. _____, di Categoria _____, Classe. _____, di consistenza Vani _____ e Rendita Catastale €. _____, avente destinazione d'uso residenziale-abitativo;
- al foglio n. _____, Particella _____, BCNC Corte Comune a tutti i subalterni del mappale _____ di consistenza mq. _____;

L'intero complesso immobiliare in argomento ricomprende altresì, un'azienda ricettiva di 'bed and breakfast', costituita da un complesso di beni organizzati comprensivo di: impianti, attrezzature, macchinari, arredi, insegne e segni distintivi, attrezzature minute e dall'avviamento commerciale valutato in ragione della presunta capacità prospettica dell'azienda di produrre redditi futuri, nonché da tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi, le licenze e i permessi che la corredano, garantendone l'idoneità all'esercizio dell'attività d'impresa svolta, escluso solo i beni di terzi detenuti in forza di giusto contratto di comodato d'uso, nolo e/o assimilabili, ed escluse inoltre le scorte di merci destinante alla somministrazione che saranno inventariate a parte e alcuni beni di scarsa rilevanza economica, in uso promiscuo al titolare o suoi collaboratori familiari, che saranno estromessi dalla sfera aziendale antecedentemente alla stipula dell'atto traslativo della proprietà.

Il complesso immobiliare, risulta inoltre dotato di impianti certificati e funzionanti a norma di Legge, agibile, conforme alla destinazione d'uso urbanistica e con certificazione energetica in corso di validità, il tutto come meglio evidenziato dall'elaborato planimetrico che si andrà ad allegare all'eventuale contratto, qualora intervenga accettazione della presente proposta da parte del Concedente.

Il presente impegno si intende sottoscritto alle seguenti condizioni:

1. Validità della proposta

La presente proposta è valida sino alla data del _____, da considerarsi termine essenziale, e non potrà essere revocata sino al suddetto termine.

In caso di accettazione da parte del Concedente mediante sottoscrizione, le parti si impegnano reciprocamente a sottoscrivere entro il _____, un contratto di Concessione in Godimento con Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 23 D.L. 133/2014 che ricomprenda tutte le condizioni contrattuali.

2. Deposito cauzionale.

A garanzia delle obbligazioni contrattuali che sorgeranno in seguito all'eventuale accettazione, e alla sottoscrizione del conseguente contratto, il promissario acquirente si impegna a consegnare al Concedente una somma pari a _____ mensilità del canone produttiva di interessi al tasso legale annuo, a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito dovrà essere restituito al momento della riconsegna dell'immobile, qualora non intervenga l'esercizio del diritto d'acquisto da parte del promissario acquirente. Sarà fatta salva la possibilità per la Concedente di trattenere la suddetta somma, qualora alla riconsegna, l'immobile risultasse interessato da eventuali danni.

3. Garanzie riferite agli immobili e al diritto concesso per l'opzione d'acquisto.

Il diritto di piena proprietà sul complesso immobiliare in oggetto, sarà promesso in concessione ed eventualmente si esercitasse il relativo diritto, anche in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti usi ed eventuali servitù attive e passive, così come visto e trovato di gradimento dal promissario acquirente.

Lo stesso dichiara di aver preso visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova il complesso, di averne valutato le caratteristiche e le qualità, anche ai fini della valutazione del prezzo indicato nella presente proposta, e di accettarle integralmente.

Il Concedente, qualora intervenga accettazione della presente proposta, presterà ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi anche occulti, pegni, sequestri, e privilegi, di quanto promesso in concessione, fatta salva un'iscrizione ipotecaria iscritta a favore della Banca _____,

che si impegna a cancellare entro la data di stipula dell'atto definitivo di compravendita, dichiarando inoltre che non esiste alcun diritto di prelazione con riferimento ai beni in oggetto; garantirà inoltre che, in caso di evizioni, vizi anche occulti o semplici difformità rispetto alle qualità promesse od essenziali, si applicheranno le norme previste dal codice civile in relazione al contratto definitivo di compravendita, e a tal proposito, qualora fosse esercitato il diritto all'acquisto, si impegnerà inoltre, a garantire che:

- le imposte dirette e indirette relative al complesso immobiliare e aziendale in argomento siano state sempre regolarmente versate e che non esistono quindi, né esisteranno alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita, privilegi fiscali;
- che gli impianti esistenti sono a norma di legge, e che rispetto al certificato di agibilità/abitabilità esistente non siano intervenute variazioni, e che l'intero complesso immobiliare sia dotato di idonea certificazione energetica valida, da consegnarsi in sede di stipula.

4. Canone di Concessione e prezzo proposto per l'esercizio del diritto d'acquisto

Il Promissario acquirente propone, e in caso di sottoscrizione del accordo contrattuale, si impegna a mantenere fermo, un prezzo di concessione, da corrispondersi mediante canoni mensili pari ad euro _____ (euro _____/00), a valere per tutta la durata della concessione contrattuale, e comunque sino al termine del _____ anno detentivo, ovvero sino al momento della cessione degli

immobili dedotti in contratto, qualora il Promissario acquirente eserciti il diritto d'opzione all'acquisto. Detto canone mensile, che sarà corrisposto entro il giorno _____ di ogni mensilità contrattuale mediante bonifico bancario disposto a favore del Concedente, sarà da intendersi per il _____ % quale componente da imputarsi alla concessione in godimento degli immobili in oggetto, e di cui per l'ammontare di €. _____ (euro _____/00) per l'immobile commerciale comprensivo dell'azienda ricettiva, e per €. _____ (Euro _____/00) da attribuirsi all'immobile abitativo e relative pertinenze, e quanto al restante _____ % quale componente da imputarsi in acconto sulla futura compravendita, qualora sia esercitata la citata opzione, e di cui per l'ammontare di €. _____ (euro _____/00) da attribuirsi all'immobile commerciale dell'azienda ricettiva e per la restante parte ammontante ad €. _____ (euro _____/00) da attribuirsi all'immobile abitativo e relative pertinenze. La rinuncia all'esercizio del diritto d'opzione di parte promissario acquirente al termine del _____ anno detentivo, darà diritto alla Concedente di trattenere integralmente tutte le somme versate anche per la quota imputata in acconto sulla futura compravendita e comporterà la prosecuzione degli accordi contrattuali locativi per successivi _____ anni, così come ordinariamente previsto dal ex. Art. 28 L. 392/78, al canone locativo da considerarsi a regime pari ad euro _____ (euro _____/00) mensili, maggiorato degli aumenti Istat previsti dall'art. 32 della medesima Legge.

In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno _____ (_____) canoni mensili, il contratto che si andrà a formare in caso di accettazione della presente proposta, si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 cc, e conseguentemente il promissario acquirente decadrà dal beneficio di esercitare il diritto d'opzione all'acquisto concesso, dovrà procedere alla restituzione immediata del complesso immobiliare e aziendale in oggetto, nello stato di conservazione in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deterioramento d'uso, e parte Concedente tratterà in via definitiva i canoni tutti all'epoca pagati sia per l'intera componente imputata alla concessione in godimento che per la quota imputata in acconto sul prezzo di vendita, che verrà trattenuta a titolo d'indennità.

Entro la fine del _____ anno locativo, il Promissario acquirente potrà esercitare il diritto all'acquisto al prezzo complessivo e qui offerto di euro _____ (euro _____/00), dei quali per quanti sono €. _____ (euro _____/00) attribuibili al prezzo di vendita dell'immobile commerciale con relativa azienda ricettiva, e per quanti sono €. _____ (euro _____/00) attribuibili all'immobile abitativo e relative pertinenze. Dal suddetto prezzo complessivo andrà decurtato l'importo tutto all'epoca versato a titolo di componente in acconto sul prezzo di vendita. Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento degli immobili, e il pagamento del saldo risultante alla data di stipula, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni mensili posto a carico del Promissario Acquirente.

Vista la tipologia dello schema contrattuale enunciato, qualora intervenga accettazione, parte Proponente, si rende disponibile a siglare la stipula del citato contratto entro i termini preannunciati, in atto pubblico, avanti a notaio di sua scelta, a cui consegnerà idonea trascrizione. Qualsiasi inadempimento ai futuri obblighi negoziali, risolutivi ai sensi del citato art. 1456 cc, darà conseguentemente luogo alla cancellazione dell'atto trascritto.

5. Stipula dell'atto definitivo e Immissione nel possesso

Si propone che la consegna del complesso immobiliare in oggetto e la sua immissione nel possesso avvenga:

alla stipula dell'atto di concessione in godimento con diritto d'acquisto, il quale sarà sottoscritto entro e non oltre il _____, avanti a notaio scelto del futuro acquirente, mentre la decorrenza del pagamento dei canoni nelle misure sopra indicate, farà data dal _____.

6. Cessione del diritto d'opzione all'acquisto.

Il patto d'opzione con diritto all'acquisto che andrà a formarsi qualora intervenga accettazione della presente proposta e, conseguentemente alla stipula del contratto di concessione in godimento di cui sopra, sarà da intendersi valido ed efficace anche per persona (fisica o giuridica) da nominare, in ossequio al principio generale ex art. 1401 c.c., che ne permette la stipula in relazione a qualsiasi tipologia di contratto, sarà altresì cedibile, per atto tra vivi, con consenso anche implicito in riferimento al contratto finale di compravendita cui l'opzione è preordinata. L'eventuale cessione dell'opzione all'acquisto in argomento, intervenuta a qualunque titolo in vigenza del diritto, dovrà essere comunicata tempestivamente e per iscritto alla Concedente, nel termine massimo di 48 (quarantotto) ore dall'evento.

7. Accordi specifici.

Il Concedente, al fine di agevolare il promissario acquirente nelle svolgimento dell'attività d'impresa, qualora intervenga accettazione della presente proposta, si renderà disponibile a rilasciare in forma scritta tutte le autorizzazioni necessarie e/o utili all'ottenimento della voltura dei permessi amministrativi abilitanti all'attività dell'impresa ricettiva, e si impegnerà inoltre a consentire l'esecuzione di eventuali opere di adeguamento locali, qualora fosse richiesto dalle autorità competenti al fine di consentire il subingresso nell'attività stessa. Resta inteso che, qualora il promissario acquirente rinunciasse in seguito al suo diritto d'opzione all'acquisto, ovvero decadde dal diritto per inadempimento, alla conclusione del rapporto locativo, tutte le opere eseguite, le addizioni e le modifiche apportate rimarranno acquisite all'immobile commerciale, senza obbligo alcuno posto a carico del Concedente di corrispondere somme a titolo di indennità, e fermo restando la possibilità a lui riservata di richiedere la rimessa in pristino dell'immobile, qualora fattibile. Parte promissaria acquirente si farà garante dell'osservanza di tutte le norme vigenti in materia igienico-edilizio-urbanistica nell'esecuzione delle opere richieste, e consentirà ai tecnici all'uopo incaricati dalla proprietà di sovrintendere all'esecuzione dei lavori, cessando qualsivoglia intervento manutentivo sia da questi ultimi richiesto, in seguito ad opere ritenute illecite e/o lesive della proprietà immobiliare stessa.

Qualora intervenga accettazione e si addivenga alla stipula del conseguente negozio giuridico, il Promissario Acquirente si impegna, ora per allora a dichiararsi direttamente responsabile verso il Concedente e i terzi degli eventuali danni che per propria colpa potrebbero verificarsi nello svolgimento delle opere intraprese, nonché di ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso degli immobili locati, si impegna altresì a sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa con primaria Compagnia a favore del Concedente, ed avente ad oggetto il complesso immobiliare ricevuto in conduzione e per l'intera durata degli accordi contrattuali. Copia della citata polizza e delle relative quietanze di pagamento premio, saranno consegnate al Concedente, a far data dalla stipula.

8. Diritto di Recesso – Caparra Penitenziale.

☐ Operante

☐ Non Operante

Il Proponente si riserva il diritto di recedere dalla presente proposta anche dopo la sua accettazione mediante comunicazione scritta, in tal caso la somma di €. _____ (euro _____/00) ricevuta a titolo di deposito cauzionale dovrà intendersi versata a titolo di caparra penitenziale e soggetta alla disciplina di cui all'art. 1386 c.c.. Pari facoltà sarà riservata al promissario venditore con la sottoscrizione della proposta per accettazione.

9. Spese, Imposte e Tasse

Ogni spesa, imposta e tassa, nonché l'eventuale atto pubblico che sarà formato qualora intervenga accettazione, sarà a carico del proponente, escluse solo le spese imposte e tasse che la Legge pone a carico del Concedente.

10. Controversie e Foro Competente

Le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione ad ogni questione inerente la presente proposta, o l'eventuale atto pubblico successivo, anche unilateralmente, sarà deferito al servizio di Conciliazione istituito presso la camera di commercio competente per territorio. Qualora fallisse ogni tentativo di conciliazione promosso, sarà esclusivamente competente il Foro previsto per Legge.

11. Privacy

Il Proponente dichiara di essere edotto in riferimento all'informativa dall'art. 13 del combinato disposto Reg. Ue 679/2016 e D.Lgs 196/2003 e di aver preso atto dei diritti spettanti al titolare dei dati stessi, e con l'apposizione in calce alla presente proposta autorizza il promissario venditore ad utilizzare i propri dati al fine delle formalità conseguenti all'accettazione della presente proposta.

12. Note Aggiuntive

_____, lì _____

Firma del Proponente

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DA PARTE DEL PROMISSARIO VENDITORE.

Il sottoscritto _____, nato a _____ (_____), il _____, e ivi residente in Via _____ n. _____, C.F.: _____, che interviene anche in qualità di Titolare della Ditta _____

Avente sede in _____ (_____), Via _____ N. _____, codice Fiscale _____ e P.Iva _____

letta ed esaminata la sopra estesa proposta, ed in particolare valutate le condizioni economiche proposte e le altre condizioni e clausole indicate,

Dichiara di accettare integralmente la proposta nei termini sopra riportati.

_____, li _____

Firma per Accettazione
