



**BOZZA DI CLAUSOLE DA INSERIRE NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
DI TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IMMOBILE STRUMENTALE DA CONCEDERE IN
LOCAZIONE FINANZIARIA**

Venditore (di seguito Venditore)

Società di leasing acquirente (di seguito Società di leasing)

Utilizzatore (di seguito Utilizzatore)

Terreno oggetto della vendita (di seguito Terreno)

PREMESSO CHE:

La Società di leasing ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè la locazione di beni materiali o immateriali, acquistati o fatti costruire su scelta e indicazione dell'Utilizzatore, che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenirne proprietario al termine della locazione, dietro versamento di un corrispettivo prestabilito (c.d. riscatto).

L'Utilizzatore ha specificatamente individuato il Terreno, definendo direttamente con il Venditore il prezzo e le modalità tutte inerenti il trasferimento della proprietà. L'Utilizzatore intende far costruire su detto Terreno un fabbricato idoneo allo svolgimento della propria attività (di seguito il Fabbricato). Per tale costruzione il comune di ha rilasciato il permesso a costruire in data n. Si allega al presente atto sotto la lettera "..." il Capitolato con le unite planimetrie, dal quale risultano la descrizione dell'erigendo fabbricato e le sue caratteristiche tecniche.

L'Utilizzatore ha indicato alla Società di leasing di acquistare il Terreno al solo ed esclusivo scopo di concedergli in locazione finanziaria il Fabbricato.

La Società di leasing, nell'ambito delle sue attività, a seguito della specifica richiesta presentata dall'Utilizzatore intende concedere in locazione finanziaria il Fabbricato all'Utilizzatore medesimo.

In relazione e per le finalità di cui sopra, la Società di leasing intende procedere all'acquisto del Terreno di proprietà del Venditore.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Le premesse hanno valore di patto contrattuale.

(Inserire il testo del contratto di compravendita con i seguenti clausole ed accordi particolari)

.....
.....

L'Utilizzatore dichiara di intervenire all'atto di compravendita in qualità di utilizzatore dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria perfezionato in data con la Società di leasing, contratto da registrarsi nei termini di legge.

L'Utilizzatore riconosce la corrispondenza del Terreno a quello da lui autonomamente prescelto ed individuato, in quanto giudicato idoneo, anche sotto il profilo urbanistico, alla costruzione del Fabbricato,

ove intende svolgere la propria attività. L'Utilizzatore approva senza riserve le condizioni tutte fissate nell'atto di compravendita e si assume anche tutti gli impegni conseguenti che il Venditore non dovesse assolvere, il tutto esonerando la Società di leasing da ogni responsabilità, onere e spesa derivante.

Il Venditore, preso atto che l'acquisto viene effettuato dalla Società di leasing ai soli fini specifici indicati in premessa, presta tutte le garanzie di legge anche nei confronti dell'Utilizzatore, assumendo altresì nei suoi confronti le obbligazioni che - per legge o per convenzione - sono a suo carico in quanto venditore. L'Utilizzatore potrà perciò rivolgersi direttamente e autonomamente al Venditore in ogni sede per qualsivoglia reclamo o pretesa, relativi al Terreno, previa comunicazione scritta alla Società di leasing. Il termine di cui all'articolo 1495 codice civile per la denuncia dei vizi al Venditore viene stabilito a favore della Società di leasing e dell'Utilizzatore in giorni 30 (trenta) dalla loro scoperta.

Il Venditore garantisce che il Terreno è libero da persone e cose, censi, livelli, oneri reali, privilegi per imposte e tasse, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

Il Venditore garantisce altresì che non esistono aventi diritto di prelazione all'acquisto del Terreno.

L'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi onere, responsabilità, pregiudizio o conseguenza che dovesse derivare a causa della presente compravendita ed in particolare dal mancato e non corretto adempimento degli obblighi connessi ad eventuali diritti di prelazione.

L'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi conseguenza derivante da vizi, difetti, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi al Terreno, alle pertinenze ed agli accessori dello stesso, nonché per eventuali mendacità, irregolarità od imprecisioni delle dichiarazioni rese dal Venditore nel presente atto.

(INQUINAMENTO)

Il Venditore dichiara che il Terreno è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

(FUOCO)

Il Venditore garantisce che il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353.

(OBBLIGHI DELL'UTILIZZATORE)

L'Utilizzatore si obbliga a far costruire il Fabbricato a regola d'arte ed in conformità al progetto approvato, mantenendo indenne la Società di leasing da ogni responsabilità derivante dalla costruzione nei confronti di chiunque. In particolare si obbliga a fare eseguire i lavori solo per il tramite di impresa che si avvalga di personale regolarmente assunto e si munisca di idonea copertura assicurativa.

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, l'Utilizzatore si obbliga a far progettare, realizzare ed installare gli impianti, che verranno posti a servizio del Fabbricato, a regola d'arte ed in conformità alla normativa vigente. L'Utilizzatore conserverà la documentazione tecnica ed amministrativa, nonché i libretti d'uso e manutenzione relativi a detti impianti.

Inoltre l'Utilizzatore si obbliga, una volta ultimati i lavori:

- a presentare al Catasto dei Fabbricati la denuncia di nuova costruzione;
- ad ottenere, nel più breve tempo possibile, la certificazione di agibilità;
- a dotare il Fabbricato dell'attestato di certificazione energetica, richiesto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali;
- a far rilasciare dal competente comando dei vigili del fuoco il certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) compatibile con l'attività che intende svolgere nel Fabbricato. L'Utilizzatore è a conoscenza che tale certificato verrà rilasciato ai soli fini della sicurezza antincendio.

L'Utilizzatore si obbliga a consegnare copia di tutta la detta documentazione alla Società di leasing.

L'Utilizzatore si obbliga a non utilizzare il Fabbricato fino all'ottenimento del certificato di agibilità ed alla consegna della predetta documentazione alla Società di leasing. In particolare l'Utilizzatore manterrà indenne la Società di leasing da eventuali sanzioni per l'occupazione del Fabbricato prima del rilascio del certificato di agibilità e delle eventuali autorizzazioni connesse all'attività che verrà svolta nel Fabbricato.

(OBBLIGHI DA CONVENZIONE)¹

Il Venditore garantisce di aver assolto tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione (*inserire estremi*) ovvero

Il Venditore si obbliga ad assolvere, entro il, tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione (*inserire estremi*)

in entrambi i casi

Il Venditore si obbliga a mantenere indenne sia la Società di leasing sia l'Utilizzatore da tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla detta convenzione.

Comunque l'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi obbligo, onere e pendenza derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni come sopra assunte dal Venditore.

(EFFETTI – CONSEGNA)

Le parti convengono che la proprietà del Terreno si trasferisca in data odierna alla Società di leasing e, su specifica indicazione di quest'ultima, il Venditore consegna il Terreno all'Utilizzatore, che dichiara di riceverlo al solo scopo di far costruire il Fabbricato.

(PREZZO DI VENDITA)

Il prezzo di vendita è convenuto in complessivi Euro ----- (-----) oltre I.V.A.², prezzo che l'Utilizzatore dichiara di aver precedentemente concordato direttamente con il Venditore e di riconoscere congruo.

Il Venditore dichiara di aver ricevuto detto prezzo dalla Società di leasing e pertanto ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale. eventualmente

Il prezzo è stato pagato mediante gli assegni infra descritti, che vengono dalle parti affidati a me notaio con l'incarico di consegnarli al Venditore solo dopo aver trascritto presso la competente Agenzia del Territorio la presente vendita e verificato che la trascrizione della stessa non sia preceduta da formalità pregiudizievoli, oltre a quanto citato nel presente atto.

Qualora invece emergessero formalità pregiudizievoli, le parti convengono

(lasciato all'accordo delle parti)

Di detto affidamento io notaio prenderò nota nel Registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934 n. 64.³

(IMPOSTE, TASSE E SPESE)

Tutte le imposte, tasse e spese relative al presente atto e conseguenti saranno a carico dell'Utilizzatore⁴.

(Se la vendita è rilevante ai fini IVA)

Ai sensi del disposto di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, essendo la presente vendita rilevante ai fini ad I.V.A., questo atto verrà registrato con il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

ovvero

(Se la vendita è fuori campo IVA)

Le parti dichiarano che le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale con le rispettive aliquote dell'8%, 2% e 1%.

(IN CASO DI IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN CONSORZIO)

Il Venditore trasferisce le quote del consorzio a

Gli obblighi derivanti dal regolamento del succitato consorzio rimangono a totale carico dell'Utilizzatore.

(CLAUSOLA FINALE)

Con riferimento alle clausole di esonero da responsabilità della Società di leasing contenute nel presente atto, sono fatte salve le disposizioni inderogabili di legge ed in particolare l'articolo 1229 codice civile.

¹ Solo nel caso esista una convenzione urbanistica.

² Imponibile non assoggettato ad IVA nell'ipotesi in cui il venditore sia un soggetto non economico (ad es. privato consumatore, ente non commerciale etc).

³ Da inserire nell'ipotesi di consegna del prezzo a mani del notaio.

⁴ Salvo l'ipotesi in cui talune imposte siano anticipate dalla Società di leasing cui il Notaio potrà fatturarle separatamente.