



**BOZZA DI CLAUSOLE DA INSERIRE NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
DI IMMOBILE STRUMENTALE OGGETTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

Venditore (di seguito Venditore)

Società di leasing acquirente (di seguito Società di leasing)

Utilizzatore (di seguito Utilizzatore)

Immobile oggetto della vendita (di seguito Immobile)

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 l'Immobile, definendo direttamente con il Venditore il prezzo e le modalità tutte inerenti il trasferimento della proprietà ed indicando alla Società di leasing di acquistarlo al solo ed esclusivo scopo di concederglielo in locazione finanziaria.

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

In relazione e per le finalità di cui sopra, la Società di leasing intende procedere all'acquisto dell'Immobile 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 dell'Immobile a quello da lui autonomamente prescelto ed individuato, in quanto giudicato idoneo, anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per lo svolgimento della propria attività, approva senza riserve le condizioni tutte fissate nell'atto di compravendita e assume in proprio 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. Inoltre l'Utilizzatore riconosce che l'Immobile è esattamente individuato in catasto.

Il Venditore, preso atto che l'acquisto viene effettuato dalla Società di leasing al solo fine di fare utilizzare direttamente all'Utilizzatore l'Immobile, 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 all'Immobile, 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 l'Immobile 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 dell'Immobile.

L'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi onere, responsabilità, pregiudizio o conseguenza che dovesse derivarle 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 all'Immobile, agli impianti, alle pertinenze ed agli accessori dello stesso, nonché per eventuali mendacità, irregolarità od imprecisioni delle dichiarazioni rese dal Venditore nel presente atto.

(CERTIFICAZIONE ENERGETICA) (verificare le disposizioni regionali)

Il Venditore dichiara che l'Immobile è dotato dell'attestato di qualificazione energetica/attestato di certificazione energetica, richiesto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali, che si allega al presente atto sotto la lettera ".

Il Venditore dichiara che non esistono cause di decadenza dall'idoneità del predetto attestato che è valido sino al

ovvero

Il Venditore dichiara che, ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, l'Immobile non deve essere dotato né dell'attestato di qualificazione energetica, né dell'attestato di certificazione energetica.

(IMPIANTI)

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, con riferimento agli impianti posti a servizio dell'Immobile, il Venditore garantisce che gli stessi sono stati progettati, realizzati ed installati a regola d'arte ed in conformità alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

Il Venditore consegnerà direttamente all'Utilizzatore la documentazione tecnica ed amministrativa, nonché i libretti d'uso e manutenzione relativi a detti impianti.

ovvero

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, con riferimento agli impianti posti a servizio dell'Immobile, l'Utilizzatore si obbliga ad adeguarli alla normativa attualmente vigente ed a conservare la documentazione tecnica ed amministrativa, nonché i libretti d'uso e manutenzione relativi.

(INQUINAMENTO)

Il Venditore dichiara che l'Immobile 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.

(PREVENZIONE INCENDI)

L'Utilizzatore dichiara che l'Immobile è dotato del certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) rilasciato dal competente comando dei vigili del fuoco e compatibile con l'attività che intende svolgere nell'Immobile.

ovvero

L'Utilizzatore dichiara che l'Immobile è idoneo allo svolgimento dell'attività che vi dovrà essere svolta e si obbliga ad ottenere, a proprie cura e spese, il certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente.

ovvero

L'Utilizzatore si obbliga a rendere l'Immobile idoneo allo svolgimento dell'attività che vi intende insediare, eseguendo i necessari interventi, ultimati i quali provvederà ad ottenere, a proprie cura e spese, il certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente.

in ogni caso

L'Utilizzatore dichiara di essere a conoscenza che tale certificato è rilasciato ai soli fini della sicurezza antincendio.

(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 si trasferisca in data odierna alla Società di leasing e, su specifica indicazione di quest'ultima, il Venditore consegna l'Immobile all'Utilizzatore, che dichiara di riceverlo.

(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

(ASSICURAZIONE)

Il Venditore dichiara che l'Immobile è assicurato presso la Compagnia con polizza n.

..... e che, per accordi intercorsi con l'Assicuratore, la polizza stessa è priva di efficacia a far tempo dalle ore 24 di oggi; il Venditore mantiene a proprio esclusivo carico ogni obbligazione dipendente da detta polizza e manleva la Società di leasing da ogni pretesa che l'Assicuratore facesse valere nei confronti della medesima in relazione a detta polizza.

(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 - imponibile o esente)

¹ Solo nel caso esista una convenzione urbanistica.

² Imponibile non assoggettato ad IVA nell'ipotesi in cui il venditore non abbia optato per l'opzione IVA in atto ovvero 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.

Le parti dichiarano che le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale con le rispettive aliquote dell'1,50% e dello 0,50%.

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 I.V.A., questo atto verrà registrato con il pagamento dell'imposta di registro 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 del 7%, 2% e 1%.

(OPZIONE PER IVA E REVERSE CHARGE)

Il Venditore dichiara di optare (ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter), lettera d) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e sue successive modifiche ed integrazioni) per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, avendo il presente atto ad oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Il Venditore dichiara che emetterà oggi stesso, a norma dell'articolo 17, comma 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento a detta norma.

La Società di leasing dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con le indicazioni dei suddetti dati.

(IN CASO DI IMMOBILE EDIFICATO/RISTRUTTURATO NEI 4 ANNI)

La presente vendita è soggetta ad IVA in conformità a quanto disposto dall'articolo 10 primo comma n. 8 ter lettera a) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, effettuata entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione, avvenuta il⁵, dall'impresa di costruzione / da impresa che vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 31 primo comma lett. c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457.

(IN CASO DI UNITÀ ABITATIVA PERTINENZIALE)

Il Venditore dà atto ed attesta che, ai sensi dell'articolo 817 codice civile, sussiste vincolo di pertinenzialità della porzione abitativa rispetto al fabbricato principale (entrambi oggetto del contratto di locazione finanziaria), in quanto la porzione abitativa possiede una destinazione durevole e funzionale a servizio del fabbricato principale ed è stata posta in rapporto di strumentalità funzionale con lo stesso.

Pertanto le parti chiedono che alla presente vendita venga applicato il regime fiscale previsto per il fabbricato principale, come previsto dalla Circolare della Agenzia delle Entrate del 1° marzo 2007 n.12/E.

(IN CASO DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE)

L'Utilizzatore si obbliga a rispettare il regolamento del condominio di cui fa parte l'Immobile. Detto regolamento di condominio si trova allegato all'atto....

(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.

⁵ Considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, si suggerisce di fare riferimento alla data relativa all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.