

## Contratto preliminare di compravendita immobiliare

a cura di  
avv. Alberto Rinaldi

*L'Avv. Alberto Rinaldi, nato a Milano nel 1966, è iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano ed esercita la professione forense dal 1994, con ramo d'attività attinente gli appalti, sia d'opere sia di servizi, e l'edilizia. Consulente di fiducia di alcuni tra i più grandi general contractors italiani, ha al suo attivo l'organizzazione e la partecipazione a numerosi convegni d'aggiornamento giuridico, e un'ampia esperienza in ambito arbitrale.*

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

### **Contratto**

Tra le seguenti parti (congiuntamente, *i contraenti*):

Il Sig....., nato a.....il....., residente in....., C.F....., elett. domiciliato in....., nella sua qualità di legale rappresentante/procuratore in nome per conto della società....., con sede in....., via....., capitale sociale....., C.F./ P.IVA....., numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di....., attestazione SOA.....(eventuale), autorizzato all'atto in oggetto in virtù dei poteri conferitigli mediante..... in data.... (a seguire, *parte promittente alienante o parte promittente venditrice*)

E

Il Sig....., nato a....., residente in....., C.F....., domiciliato in....., coniugato in comunione/separazione dei beni.....( a seguire, *parte promissaria acquirente*)

### **Premesso**

- 1) che la parte promittente alienante (venditrice) ha promosso un'iniziativa finalizzata alla costruzione e compravendita d'immobili in Comune di....., zona....., Via....., nella fattispecie avente ad oggetto la realizzazione d'un fabbricato/complesso;
- 2) che, in data....., la parte promittente alienante (venditrice) ha presentato Denuncia Inizio Attività/Permesso di Costruire.....per l'edificazione del fabbricato/complesso in oggetto;
- 3) che, in virtù d'atto notarile del Notaio Dr....., n. rep....., la parte promittente alienante (venditrice) ha acquisito la proprietà dell'area su cui insisterà l'edificando fabbricato/complesso, di cui allega planimetria, sotto la lettera '...', censita al Catasto Terreni di....., come segue: foglio....., mappale.....reddito dominicale/agrario.....;
- 4) che la parte promissaria acquirente ha interesse all'acquisizione d'un'unità immobiliare con annessa cantina e box di pertinenza, facente parte del fabbricato/complesso;
- 5) che la parte promittente alienante (venditrice) ha interesse alla cessione/vendita dell'anzidetta unità immobiliare

**premesse quanto sopra si conviene e stipula quanto segue**

*Art. 1) PREMESSE ED ALLEGATI:* le premesse e gli allegati, tutti siglati dalle parti, sono considerati parte integrante ed essenziale del presente contratto (a seguire, *il preliminare*) e sua fonte d'interpretazione e sono stati determinanti nella formazione del consenso dei contraenti

*Art. 2) OGGETTO:* la parte promittente alienante/venditrice s'obbliga a vendere alla parte promissaria/acquirente, che si obbliga al momento dell'atto ad acquistare per sé o per persona da nominare al momento dell'atto definitivo di compravendita, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso/fabbricato: appartamento ubicato in Comune di....., via....., al piano....., interno n....., con annesso vano cantina.... al piano.....internon..... e *box auto* al piano.....interno n....., e con la quota millesimale di comproprietà sugli enti e parti comuni del condominio che verranno definitivamente determinati in coincidenza con la redazione del regolamento di condominio e del contratto definitivo di compravendita, il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie allegata sotto la lettera....., laddove l'appartamento è posto in evidenza con il colore....., la cantina con colore....., e il box con colore....., il tutto ancora da censirsi al Catasto Fabbricati in quanto in corso di costruzione.

Ai fini d'una migliore descrizione delle unità immobiliari in oggetto, le parti contraenti fanno espresso rinvio:

- alla planimetria rappresentativa della consistenza e divisione interna dell'unità immobiliare, così come risultante alla data d'ultimazione dei lavori, che viene allegata sub.....;
- al capitolato contenente le caratteristiche tecniche del fabbricato/complesso e i materiali da utilizzare, che viene allegato sub.....;
- gli elaborati del progetto, allegati sub....., in base al quale è stata presentata/richiesta la Denuncia Inizio Attività/permesso di costruire limitatamente alla rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, delle sue pertinenze esclusive e delle parti comuni condominiali, se esistenti.

La stipulazione dell'atto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro.....giorni dal rilascio del permesso di costruire o, in alternativa, entro..... dalla sottoscrizione del verbale di consegna (se anticipata).

### *ART. 3: PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO*

Il prezzo/corrispettivo della compravendita è convenuto, di comune accordo tra i contraenti, a corpo e non a misura, in Euro....., oltre Iva, la cui corresponsione è a carico di parte acquirente, nei termini e modalità di seguito indicate:

- 1) quanto ad Euro....., oltre IVA, alla sottoscrizione del presente contratto preliminare di vendita, a titolo di caparra confirmatoria, mediante assegno bancario/circolare n....., tratto sulla Banca....., Agenzia....., di cui è rilasciata quietanza da parte alienante/venditrice, salvo il buon fine del titolo (*nel caso si tratti d'assegno bancario*);
- 2) quanto ad Euro....., oltre IVA, a titolo d'acconto, che la parte promissoria acquirente si obbliga a versare entro il.....mediante assegno bancario n.....tratto sulla Banca....Agenzia.....;
- 3) quanto ad Euro....., oltre IVA, a titolo d'ulteriore acconto, che la parte promissoria acquirente si obbliga a versare entro il....., mediante n.....rate mensili... di Euro....ciascuna da pagarsi entro il.....a far data dal....., a mezzo bonifici bancari da effettuarsi sul conto corrente n....., presso la Banca....., ABI....., CAB....., CIN....., senza addebito d'interessi;
- 4) quanto al residuo importo di Euro....., oltre ad IVA, costituenti il saldo prezzo delle unità immobiliari in oggetto, verrà versato al momento della consegna e comunque non oltre la data del contratto definitivo di compravendita (rogito), in contanti o mediante finanziamento bancario. Tale importo non deve intendersi rientrante, ai sensi dell'art. 2 del D.LGS: 122/2005, nella fideiussione prevista sub) 5 del presente contratto.

Qualora si verificano ritardi negli adempimenti anzidetti, nella specie nell'effettuazione dei pagamenti, la parte promissoria acquirente sarà tenuta al pagamento d'un interesse di mora nella misura del.....% per ogni giorno di ritardo.

### *ART. 4: TERMINE D'ULTIMAZIONE DEI LAVORI-CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI*

- 1) i lavori di costruzione del fabbricato/complesso di cui in premessa saranno eseguiti direttamente dalla parte promittente alienante/venditrice, che potrà subappaltare particolare

categorie di servizi, forniture o lavori all'impresa/alle imprese....., della cui opera s'assume piena responsabilità;

*in alternativa*, i lavori di costruzione del fabbricato/complesso sono stati affidati in appalto all'impresa....., con sede legale in....., codice fiscale/ P.IVA....., numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di....., attestazione SOA....., con facoltà di subappaltare gli stessi, o parte degli stessi e specifiche categorie di servizi, forniture o lavori ad imprese terze;

2) i lavori dovranno essere ultimati entro .....dal rilascio del permesso di costruire ovvero dal perfezionamento della Denuncia d'Inizio attività.

La parte promittente alienante/venditrice s'obbliga a comunicare alla parte promissaria acquirente/mediante lettera raccomandata r/r.....giorni prima della predetta data, l'ultimazione dei lavori di costruzione delle unità immobiliari in oggetto e a consegnare le stesse finite, con l'allacciamento dei servizi e in ogni caso idonee all'abitazione;

3) i contraenti convengono che dalla data di consegna delle unità immobiliari in oggetto sono poste a carico delle parte promissaria acquirente le spese di gestione del costituendo condominio e dei servizi di questo, così come ogni imposta e/o tassa afferente l'unità immobiliare oggetto della compravendita.

#### *ART. 5- FIDEIUSSIONE PER LE SOMME VERSATE DALLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE*

La parte promittente alienante/venditrice, ai sensi dell'art. 2 del D Lgs. N. 122/2005, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto preliminare consegna alla parte promissaria acquirente, che ne rilascia ricevuta, fideiussione bancaria/assicurativa d'importo pari al complesso delle somme versate dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente alienante/venditrice sino alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita (rogito).

La concessione della fideiussione anzidetta è sottesa alla garanzia della restituzione delle somme versate dal promissario acquirente, e degli interessi legali eventualmente maturati, per l'ipotesi in cui la parte promittente alienante/venditrice incorra in una situazione di crisi prevista dall'art. 3, secondo comma, del d. lgs. N. 122/2005, ossia nei casi:

- di trascrizione del pignoramento relativo alle unità immobiliari oggetto del presente contratto;

- di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa della parte promittente alienante/venditrice;
- di presentazione della domanda d'ammissione alla procedura di concordato preventivo nei confronti della parte promittente alienante/venditrice;
- di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato d'insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria della parte promittente alienante/venditrice.

La fideiussione di cui sopra dispiegherà la propria efficacia fino alla data di stipulazione del contratto definitivo di compravendita e potrà essere escussa solo a decorrere dalla data in cui s'è verificata una delle sopra descritte situazioni di crisi, e dovrà essere oggetto di restituzione dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente alienante/venditrice contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

**ART. 6- GARANZIE INERENTI LA COMPRAVENDITA**

- 1) Le unità immobiliari/appartamenti di cui al presente contratto saranno oggetto di compravendita a corpo, con tutte le relative pertinenze, azioni e ragioni, usi e diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, che si rendessero funzionali alla costruzione del fabbricato/complesso e che, qualora costituite nelle more della stipulazione del contratto definitivo (rogito), saranno comunicate alla parte promissaria acquirente.

La parte promittente alienante/venditrice presta esplicita garanzia che, al momento della stipulazione del contratto di compravendita, le unità immobiliari compravendute saranno libere da oneri o pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie.

- 2) la parte promittente alienante/venditrice garantisce altresì di non essere sottoposta a procedure concorsuali e di non trovarsi in condizioni tali da far legittimamente ritenere verosimile la sua assoggettabilità alle anzidette procedure.

**ART. 7- GARANZIE INERENTI L'APPALTO**

- 1) la parte promittente alienante/venditrice s'obbliga ad eseguire a regola d'arte la costruzione del fabbricato/complesso e delle unità immobiliari/appartamenti promesse in vendita, in conformità con i provvedimenti/titoli abilitativi comunali necessari e con le modalità, le

caratteristiche, i materiali, gli impianti e gli infissi previsti nel capitolato, come da indicazione dell'art. 2 del presente contratto.

- 2) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del d. lgs. N. 122/2005, la parte promittente alienante/venditrice si obbliga a consegnare alla parte promissaria acquirente, al momento della stipulazione del contratto definitivo, la polizza assicurativa indennitaria decennale, con efficacia dalla data d'ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile e ai terzi, cui debba prestare garanzia ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, in ogni caso manifestatisi successivamente alla stipulazione del contratto definitivo.

#### *ART. 8: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E SPESE PER PARTI E SERVIZI COMUNI*

Il fabbricato/complesso di cui in premessa sarà disciplinato dal Regolamento di Condominio del quale è consegnata copia alla parte promissoria acquirente, che ne rilascia ricevuta.

Il Regolamento anzidetto disporrà in merito all'uso delle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato/complesso e delle singole unità immobiliari/appartamenti, così come della formazione delle tabelle millesimali.

I contraenti convengono che la parte promissoria acquirente gode d'espreso esonero dal pagamento d'ogni spesa inerente alle quote di pertinenza delle unità immobiliari/appartamenti non ancora vendute dalla parte promissoria alienante/venditrice, salvo che quest'ultima non le utilizzi direttamente o non le conceda in godimento a terzi.

La parte promissoria acquirente s'impegna sin d'ora ad accettare la nomina dell'amministratore del condominio indicato dalla parte promittente alienante/venditrice per il primo esercizio, così come il compenso dello stesso amministratore, da determinarsi in base alle tariffe professionali in vigore al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita (rogito).

#### *ART. 9 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA*

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1456 e 1385 cod. civ. le parti hanno diritto (facoltà) di risolvere il presente contratto preliminare, mediante l'invio di comunicazione a mezzo lettera raccomandata r.r., telegramma o telefax, nell'eventuale verificarsi d'anche uno solo dei casi sotto previsti:

- a) ritardo da parte della promissaria acquirente nel pagamento di due (o più) rate consecutive del prezzo/corrispettivo, di una sola rata qualora questa sia eguale o superiore all'ottava parte del prezzo/corrispettivo della somma dovuta alla consegna, o del saldo prezzo/corrispettivo da corrispondersi con mutuo da richiedersi ad un istituto/ente mutuante;
- b) mancata stipulazione del contratto definitivo o ritardo nella stessa superiore a.....
- c) rifiuto della parte promittente alienante/venditrice di stipulare il contratto definitivo e/o ritardo nella ultimazione dei lavori e/o consegna delle unità immobiliari superiore a.....

*ART. 10: FORMA CONVENZIONALE*

Qualsivoglia patto che modifichi e/o integri il presente contratto preliminare dovrà avere forma scritta a pena di nullità.

*ART. 11: ELEZIONE DI DOMICILIO*

Ai fini di qualsivoglia comunicazione afferente il presente contratto preliminare, i contraenti eleggono domicilio:

quanto alla parte promittente alienante/venditrice, al seguente indirizzo.....(numero di fax, indirizzo e-mail)

quanto alla parte promissoria acquirente, al seguente indirizzo.....(numero di fax, indirizzo e-mail)

*ART. 12: FORO COMPETENTE*

Il Foro competente per tutte le eventuali controversie sulla validità e/o interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è, in via esclusiva, quello di.....

**O, in alternativa**

*CLAUSOLA COMPROMISSORIA*

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, in relazione al presente contratto, e non fossero risolte in via amichevole, saranno rimesse al giudizio di un collegio arbitrale costituito in accordo al Regolamento....

Luogo, data



## Contratto di compravendita di nuda proprietà

a cura di  
**avv. Alberto Rinaldi**

*L'Avv. Alberto Rinaldi, nato a Milano nel 1966, è iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano ed esercita la professione forense dal 1994, con ramo d'attività attinente gli appalti, sia d'opere sia di servizi, e l'edilizia. Consulente di fiducia di alcuni tra i più grandi general contractors italiani, ha al suo attivo l'organizzazione e la partecipazione a numerosi convegni d'aggiornamento giuridico, e un'ampia esperienza in ambito arbitrale.*

## *indice*

La vendita della nuda proprietà ha conosciuto, a far data da qualche anno, un crescente interesse sul mercato, in ragione dei vantaggi offerti sia alla parte alienante, sia a quella acquirente.

L'acquirente, va da sé, ha la possibilità d'ottenere una notevole riduzione del prezzo di mercato (nella prassi, tra il 20 ed il 50%), che viene 'scontato' in rapporto all'età dell'altro contraente.

L'alienante, spinto verosimilmente dal fabbisogno di liquidità, permane nel possesso dell'abitazione, cui è anche legato affettivamente, godendone in usufrutto.

Come noto, un regime fiscale favorevole per il nudo proprietario estende le agevolazioni per la 'prima casa' (art. 1, L. 168/1982), purché egli destini l'immobile acquistato a propria abitazione dopo il consolidamento dell'usufrutto.

Lo schema contrattuale predisposto prevede, in via alternativa, il versamento del corrispettivo in unica soluzione, da parte dell'acquirente, e la costituzione d'una rendita a favore dell'usufruttuario.

## CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI NUDA PROPRIETA'

Il giorno.....del mese.... dell'anno....., in....., nel mio studio notarile....ubicato in....., avanti a me Notaio Dr....., residente in....., iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di....., con sede in....., assistito da....

Sig....., nato/a.....il....., domiciliato/a....., professione....., C.F.

Sig....., nato/a.....il....., domiciliato/a....., professione....., C.F.

Testi a me noti, e come mi dichiarano essere idonei sono presenti i Signori:

....nato a....il....., C.F....., professione.....domiciliato a.....il....della cui identità personale sono certo.

Il Sig.....nato a .....il....C.F. ...., domiciliato a....., professione....., della cui identità personale sono certo.

Ciò posto i componenti convengono e stipulano con il presente atto quanto segue

il Sig.....riservando a sé medesimo l'usufrutto generale sua vita natural durante vende, cede ed aliena al Sig....., che accetta ed acquista, la nuda proprietà di:

1) porzioni del fabbricato urbano ad uso civile abitazione non di lusso posto in Via....., e più precisamente appartamento al piano.....della consistenza reale di vani principali oltre i servizi e gli accessori....., oltre...vani ripostigli e servizi al piano.....il tutto distinto nel N.C.E.U. alla partita....., nel foglio....., con la particella edilizia....n. sub..... conforma alla denuncia di variazione registrata all'UTE di....in data....., prot..... (classamento attribuito: P. , cat....., cl.....vani....rendita.....), confinante con parti comuni da più...al piano....)

L'immobile sopra descritto è considerato nel suo stato attuale, a corpo, con i diritti, pertinenze, aderenze, infissi, seminfissi, servitù attive e passive inerenti in specie con le proporzionali quote di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'intero stabile quali previste dalla legge.

Ai sensi ed effetti della legge 28/2/1985 n. 47 il venditore Signor...dichiara che l'intero fabbricato, di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte è stato edificato in forza della licenza di costruzione rilasciata dal Comune di....in data....., Prog.... (eventualmente, e *successiva licenza in sanatoria rilasciata dal Comune di...in data...n.....*)

Sempre ai sensi della sopraccitata legge 28/2/1985 n. 47 il venditore Signor.....dichiara che l'area di pertinenza dell'intero stabile ha una superficie complessiva tra coperto e scoperto inferiore ai mq.....

A titolo di corrispettivo della presente vendita l'acquirente Sig..... versa al Sig....., alienante, che a tale titolo accetta, il corrispettivo di Euro....in un'unica soluzione.....

OPPURE

A titolo di corrispettivo della presente vendita l'acquirente Sig.....costituisce a favore dell'alienante Sig....., che a tale titolo accetta, la rendita vitalizia annua di Euro....., che l'acquirente si obbliga a corrispondere per tutta la vita per l'ammontare complessivo di Euro.....in rate mensili....ciascuna all'inizio d'ogni mese.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che la base imponibile del presente contratto di vendita costituita dalla rendita vitalizia annua di Euro....., moltiplicata il coefficiente....stabilito per l'età di anni....dell'alienante Sig....ammonta secondo l'art. 46 del D.P.R. 26&4/1986 n. 151 ad Euro....

I contraenti stabiliscono espressamente sin d'ora che se la parte acquirente si renderà inadempiente non pagando anche solo in parte l'ammontare d'una singola rata di rendita vitalizia annua, il presente contratto s'intenderà risolto ad ogni effetto di legge, a richiesta dell'alienante stesso, che saranno reintegrati nella piena proprietà e disponibilità dell'immobile di cui in premessa.

L'alienante Sig.....garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà del diritto di nuda proprietà ceduto, assicurando garanzia per eventuale evizione e rinunciando ad ogni ipoteca legale.

Le spese di questo atto e consequenziali tutte sono poste ad espresso carico dell'acquirente Sig....

Richiesto io Notaio rogante ho ricevuto questo atto che è stato da me letto, presenti i/le testimoni, ai comparenti, i quali, dopo la lettura da me interrogati, l'hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà.

Scritto di mia mano su di....fogli per pagine complessive...



**Contratto di *leasing di immobile*  
*da costruire***

**a cura di**  
**avv. Alberto Rinaldi**  
e-mail: [avv.alberto.rinaldi@rinaldilex.it](mailto:avv.alberto.rinaldi@rinaldilex.it)

*L'Avv. Alberto Rinaldi, nato a Milano nel 1966, è iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano ed esercita la professione forense dal 1994, con ramo d'attività attinente gli appalti, sia d'opere sia di servizi, e l'edilizia. Consulente di fiducia di alcuni tra i più grandi general contractors italiani, ha al suo attivo l'organizzazione e la partecipazione a numerosi convegni d'aggiornamento giuridico, e un'ampia esperienza in ambito arbitrale.*

## *indice*

Il *leasing immobiliare*, come probabilmente noto, assume la funzione di “spalmare” su d’un congruo numero d’anni un’obbligazione pecuniaria cospicua, godendo d’un bene senza dover al contempo immobilizzare un capitale pari al valore dello stesso, con facoltà d’acquistare lo stesso al termine del rapporto contrattuale.

Oggetto del contratto può essere sia un immobile già costruito, sia un’area edificabile, con successiva realizzazione del fabbricato.

Come si potrà evincere dalla lettura del modello di schema contrattuale, integrabile con ulteriori previsioni, a carico dell’utilizzatore sono:

- 1) l’indicazione dell’area edificabile;
- 2) la predisposizione del progetto di costruzione;
- 3) le autorizzazioni necessarie ad edificare.

A carico del concedente sono:

- 1) la nomina del direttore dei lavori;
- 2) gli adempimenti relativi al contratto d’appalto, ivi compresi quelli afferenti la sicurezza nei cantieri edili (d. lgs. 494/1996);
- 3) gli obblighi fideiussori e assicurativi previsti dal d. lgs. 122/2005 che, come noto, si applica anche al contratto di *leasing*.

## CONTRATTO DI LEASING D'IMMOBILE DA COSTRUIRE

Tra le seguenti parti (congiuntamente, *i contraenti*):

il Sig./ra (i Signori), nato/a/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente/elett. Dom.ti in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nella qualifica di \_\_\_\_\_ rappresentante della società \_\_\_\_\_, con sede sociale in \_\_\_\_\_, iscritta presso il Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, con capitale sociale di Euro \_\_\_\_\_ (a seguire, *il Concedente*);

il Sig./ra (i Signori), nato/a/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_, residente/elett.dom.to/a/i in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, cittadino italiano/a (oppure altro) \_\_\_\_\_ (a seguire, *l'Utilizzatore*);

I contraenti stipulano e convengono quanto segue:

1) OGGETTO E OBBLIGAZIONI DEL CONCEDENTE il concedente si obbliga alla realizzazione sull'area edificabile indicata dall'utilizzatore, conformemente al progetto di costruzione prodotto dall'utilizzatore stesso, che avrà procurato le autorizzazioni necessarie all'edificazione, avvalendosi dell'impresa costruttrice \_\_\_\_\_, alla qual è stata appaltata l'opera alle condizioni preventivamente concordate, ed avvalendosi altresì del Direttore dei lavori \_\_\_\_\_;

2) in aggiunta a quanto sopra, il concedente assume l'obbligo di concedere in godimento all'utilizzatore, che accetta, l'immobile di cui al punto precedente, con le relative pertinenze, in locazione finanziaria (*leasing*), a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto;

3) LOCAZIONE FINANZIARIA l'anzidetto rapporto di locazione finanziaria (*leasing*) avrà termine di durata pari a complessivi anni \_\_\_\_\_, decorso il quale l'utilizzatore è obbligato a provvedere alla restituzione dell'immobile oggetto del presente accordo;

4) MIGLIORAMENTI E/O ADDIZIONI il concedente assume espresso impegno, nell'occasione di cui al punto precedente, di consentire che l'utilizzatore tenga per sé gli eventuali miglioramenti o le addizioni eseguite;

5) OBBLIGAZIONI DELL'UTILIZZATORE l'utilizzatore, al contempo, assume l'obbligo di corrispondere al concedente, quale corrispettivo per il godimento dell'immobile concessogli in locazione finanziaria (*leasing*), per ogni anno e per tutta la durata del contratto, il complessivo importo di Euro \_\_\_\_\_;

- 6) MODALITA' DI PAGAMENTO il pagamento sarà effettuato periodicamente alla scadenza del singolo bimestre (o altro periodo) all'inizio del mese, a mezzo bonifico bancario sul c.c. n. \_\_\_\_\_ presso la Banca \_\_\_\_\_
- 7) REVISIONE DEI PREZZI la revisione dei prezzi troverà applicazione sul corrispettivo della locazione finanziaria (*leasing*), con impiego dell'indice ISTAT riferito all'indice del mese di \_\_\_\_\_, anno \_\_\_\_\_, e con franchigia del \_\_\_\_\_ %, con espresso accordo che, nell'eventualità di variazione dell'indice anzidetto in diminuzione, il corrispettivo annuo non potrà scendere al di sotto dell'ammontare previsto inizialmente;
- 8) INADEMPIMENTO E INTERESSI nell'eventualità di mancato o ritardato pagamento delle somme cui è tenuto l'utilizzatore, il concedente si riserva la possibilità di esigere sull'importo spettategli gli interessi di mora, nella misura del tasso interbancario applicabile alla data di scadenza;
- 9) USO DEL BENE IMMOBILE l'utilizzatore dovrà fare uso del bene in conformità alla natura e alla destinazione dello stesso, oltre che nel pieno rispetto degli accordi contrattuali assunti e delle disposizioni di legge;
- 10) RESPONSABILITA' DERIVANTI DALL'USO DEL BENE l'utilizzatore s'assume altresì l'obbligo di tenere indenne il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità, derivante dall'uso dell'immobile;
- 11) CONCESSIONE IN USO A TERZI l'utilizzatore non potrà concedere l'immobile in uso a terzi (*oppure, in via alternativa*) potrà concedere l'immobile in uso a terzi previa autorizzazione scritta del concedente;
- 12) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL BENE in merito alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, si fa espresso rimando alla disciplina di cui al codice civile in tema di locazione, in quanto compatibile con il presente regolamento negoziale;
- 13) l'utilizzatore assume espresso impegno a restituire l'immobile nello stesso stato di fatto in cui lo ha ricevuto, conservandolo in buono stato di manutenzione per tutto il periodo oggetto del godimento);
- 14) FACOLTA' D'ACQUISTO DEL BENE il concedente attribuisce all'utilizzatore il diritto d'acquistare l'immobile, a prezzo di mercato, esercitando tale facoltà entro il termine perentorio di \_\_\_\_\_, a mezzo comunicazione da effettuarsi in forma scritta con \_\_\_\_\_, e quanto sopra a decorrere dal \_\_\_\_\_ anno dalla consegna dell'immobile;

- 15) DETERMINAZIONE DEL PREZZO onde determinare il prezzo dell'immobile oggetto del contratto, ed esclusivamente a tal fine, i contraenti s'impegnano a deferire l'incarico ad un arbitratore scelto da \_\_\_\_\_ ;
- 16) RINNOVO CONTRATTUALE l'utilizzatore, alla scadenza del contratto, avrà facoltà, qualora non abbia esercitato il diritto di riscatto dell'immobile, di rinnovare il rapporto contrattuale per un numero di anni non inferiore, comunque, a \_\_\_\_\_ ;
- 17) nell'eventualità di cui al punto precedente il diritto dovrà essere esercitato con le stesse modalità e tempi previsti al punto n. 14;
- 18) PENALE PER INADEMPIMENTO nell'eventualità d'inadempimento agli obblighi reciprocamente assunti dalle parti, i contraenti dovranno corrispondere quale penale il complessivo importo di Euro \_\_\_\_\_ , a titolo di risarcimento danni;
- 19) GARANZIE CONTRATTUALI il concedente consegna all'utilizzatore, che ne rilascia relativa quietanza con la sottoscrizione del presente contratto, la fideiussione di cui al d. lgs. N. 122/2005, art. 2 (allegata sub...), rilasciata da \_\_\_\_\_ , in data \_\_\_\_\_ , n. prot. \_\_\_\_\_ a garanzia, nell'eventualità in cui il concedente ricada in una situazione di crisi contemplata dal secondo comma art. 3 del d. lgs. 122/2005, del pagamento in favore dell'utilizzatore stesso d'una somma di denaro d'importo pari alla differenza tra quanto già versato al verificarsi della situazione di crisi ed il corrispettivo dell'effettivo godimento del bene;
- 20) ESECUZIONE A REGOLA D'ARTE il Concedente s'impegna all'esecuzione secondo regola d'arte dei lavori inerenti il fabbricato, in conformità ai provvedimenti amministrativi, con le modalità, i requisiti e le caratteristiche tecniche della costruzione come previste nel capitolato che, oggetto d'accordo tra i contraenti, s'allega al presente contratto sub \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ , con specifico riferimento alla struttura portante alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi, agli impianti, ai materiali utilizzati ed alle rifiniture;
- 21) GARANZIE ASSICURATIVE il Concedente presta all'utilizzatore formale ed espressa garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, e per la rovina e i difetti dell'immobile, ai sensi degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, e s'obbliga a consegnare allo stesso, al momento della consegna del verbale di fine lavori, la polizza assicurativa indennitaria decennale prevista del d. lgs. 122/2005;

22) MODIFICHE CONTRATTUALI nell'eventualità siano apposte modifiche al presente regolamento contrattuale, le stesse dovranno essere oggetto di negoziazione ed approvazione in forma scritta;

23) FORO COMPETENTE qualora tra le parti insorgano controversie sulla validità e/o interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, esse saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di

Letto, approvato e sottoscritto

Data

IL CONCEDENTE

L'UTILIZZATORE

Avv. ALBERTO RINALDI

**Contratto di permuta di quota d'area  
a fronte dell'obbligo di eseguire  
una costruzione e divisione di immobile da edificare**

**a cura di  
avv. Alberto Rinaldi**

*L'Avv. Alberto Rinaldi, nato a Milano nel 1966, è iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano ed esercita la professione forense dal 1994, con ramo d'attività attinente gli appalti, sia d'opere sia di servizi, e l'edilizia. Consulente di fiducia di alcuni tra i più grandi general contractors italiani, ha al suo attivo l'organizzazione e la partecipazione a numerosi convegni d'aggiornamento giuridico, e un'ampia esperienza in ambito arbitrale.*

## *indice*

*È fattispecie diffusa, negli appalti d'opera, che il corrispettivo sia costituito dalla cessione d'un'area edificabile.*

*La permuta di quota d'un'area indivisa, con obbligo di costruzione e divisione d'un edificio, è definita come quel contratto con cui una parte, rimanendo titolare d'una quota d'un'area fabbricabile in ragione di x/millesimi, cede e trasferisce in permuta all'altra parte (impresa edile), che accetta e acquista, la rimanente quota di comproprietà dell'area, in ragione dei residui millesimi, impegnandosi a costruire un complesso/fabbricato immobiliare, e a provvedere alla divisione dello stesso, con conseguente acquisto delle unità immobiliari costruite da parte dell'ex proprietario delle aree oggetto del contratto stesso.*

*Nel modello contrattuale proposto quale schema si è ipotizzato che il soggetto concedente l'area in permuta fosse una persona fisica, come tale tutelata dalle norme della Legge 210 del 2004 e dal decreto d'attuazione della stessa, d.lgs. 122 del 2005, in materia di diritti patrimoniali degli immobili da costruire.*

*Le norme preposte alla tutela anzidetta prevedono, come noto, e come evidenziato nel modello contrattuale in oggetto, che il costruttore, a pena di nullità del contratto, debba consegnare alla controparte una fideiussione bancaria o assicurativa per gli importi ricevuti e una polizza assicurativa 'postuma', a copertura dei danni all'immobile di cui all'art. 1669 codice civile.*

CONTRATTO DI PERMUTA DI QUOTA D'AREA A FRONTE DELL'OBBLIGO D'ESEGUIRE UNA  
COSTRUZIONE E DIVISIONE D'IMMOBILE DA EDIFICARE

a cura di avv. Alberto Rinaldi

Il/la Signor/a....., nato/a.....il giorno....., residente/domiciliato in....., C.F.....

( di seguito anche *'il proprietario'*)

E

Il/la Signor/a....., nato/a.....il giorno....., residente/domiciliato in....., non in proprio ma quale legale rappresentante della società....., con sede in....., numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di....., P.IVA e C.F. n....., certificazione SOA.....,munito dei necessari in virtù dello statuto in vigore (di seguito *'Il Costruttore'*).

Congiuntamente

(di seguito *'le parti'*)

**Premesso**

- 1) che il Signor....gode del pieno ed esclusivo diritto di proprietà d'un'area sita in Comune di..... e precisamente: area della superficie di mq. ....allo stesso proprietario intestata nel Catasto Terreni dell'anzidetto Comune e ivi censita come segue; foglio....., mappale....reddito dominicale Euro....., reddito agrario Euro.....e confinante con: a nord....., a sud....., a est....., a ovest..... (di seguito anche *'Area'*), la cui planimetria è allegata al presente contratto sotto la lettera 'A';
- 2) che l'Area è di piena ed esclusiva proprietà del Signor.....per averla acquistata dal Signor....., con atto a rogito del Notaio Dr.....in data....., rep. N....., registrato a.....in data.....al n..... e trascritto in data.....al n.....;
- 3) che la destinazione urbanistica dell'Area risulta dal certificato rilasciato dal Comune di....., in data....., N. Protocollo....., allegato al presente atto sub)....., e che il Sig.....dichiara ed attesta che dalla data di rilascio del certificato non sono intervenute variazioni e/o modifiche degli strumenti urbanistici;

- 4) che, ai fini dell'utilizzo edificatorio dell'Area.....il Signor....ha ottenuto, a spese e oneri di progettazione a carico del Costruttore, dal Comune di....., il permesso di costruire Prot. N....., in data....., che si allega al presente sub).....;
- 5) che detto permesso di costruire conferisce legittimità alla costruzione d'un fabbricato condominiale, consistente in un edificio di piani....., oltre a cantine e autorimesse, conforme a quello indicato nella planimetria quivi allegata sub).....e presentata al Comune in sede di richiesta di permesso di costruire;
- 6) la realizzazione dell'edificio avverrà ad opera del Costruttore, con ogni spesa a carico di quest'ultimo, e facoltà dello stesso d'affidare in subappalto i lavori all'impresa....., con sede in.....C.F./P.IVA n....., e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di.....;
- 7) il Signor/a.....ed il Costruttore otterranno, rispettivamente, la proprietà esclusiva d'una porzione dell'edificando fabbricato condominiale pari a.....millesimi e a ...../1000 millesimi, con trasferimento da parte del Signor..... al Costruttore della quota di comproprietà in ragione di...../1000 dell'Area e riservandosi la titolarità della quota di comproprietà in ragione di...../1000:
- 8) Il Costruttore verserà in corrispondenza al Signor/a....un conguaglio di Euro....., pari alla differenza tra il valore della quota di comproprietà di...../1000 dell'Area e i...../1000 del complessivo costo di costruzione del fabbricato condominiale, posto a carico del Costruttore;
- 9) Le parti intendono dare luogo con immediatezza alla divisione dell'edificando fabbricato condominiale, attribuendo a ciascuno d'essi una porzione dello stesso pari ai millesimi equivalenti alla rispettiva quota di comproprietà dell'Area, cosicché il fabbricato stesso non appartenga ai proprietari *pro indiviso*.

**Premesso quanto sopra, le parti convengono quanto segue**

1) Oggetto contrattuale:

1-a) il Signor/a.....(Mantenendo la titolarità della quota di comproprietà dell'Area in ragione di...../1000 millesimi) cede e trasferisce in permuta al Costruttore, che accetta e acquista, la quota di comproprietà dell'Area in ragione di...../1000 millesimi.

1-b) il Costruttore assume nei confronti del Signor/a .....l'obbligo d'edificare sull'Area, a propria cura e spese, il Fabbricato, in conformità all'allegato permesso di costruire.

2) Conguaglio delle reciproche prestazioni:

2-a) le parti convengono che il valore delle prestazioni di cui sopra, determinato a corpo, è determinato in Euro....., quanto al trasferimento dell'Area dal Signor/a al Costruttore ed in Euro....., quanto all'obbligo d'edificare assunto dal Costruttore.

Conseguentemente, il Costruttore presta formale impegno al pagamento del conguaglio di Euro..... a favore del Signor/a....., con le seguenti modalità:

- quanto a Euro....., il Signor/a.....ne attesta la ricezione a titolo d'acconto, all'atto della sottoscrizione del presente contratto, mediante consegna d'assegno bancario tratto sulla Banca....., numero....., di cui rilascia quietanza s.b.f.;
- quanto ai restanti Euro....., il Costruttore s'impegna a versarli al Signor/a....., a saldo e senza addebito d'interessi, entro il....., contestualmente alla consegna al medesimo/a delle unità immobiliari e alla redazione del pedissequo verbale di consegna.

2-b) il Costruttore assume, con ogni onere e spese a proprio esclusivo carico, l'obbligo di consegna del certificato d'agibilità inerente le unità immobiliari di cui sopra, e di sostenere altresì ogni costo per le pratiche catastali e comunali.

3) Divisione della proprietà:

Onde addivenire con termine finale alla data di venuta ad esistenza delle unità immobiliari da realizzare, i contraenti danno luogo a divisione della proprietà, con formazione ed assegnazione dei seguenti lotti:

3-a) Il Signor/a.....assegna al Costruttore, che accetta per il corrispettivo di Euro....., la piena ed esclusiva proprietà della porzione del fabbricato condominiale individuata nella planimetria sub)....., e, precisamente:

appartamento al piano.....composto da.....con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato, confini.....nord,.....sud,.....est,.....ovest quanto all'appartamento, .....nord,.....sud,.....est,.....ovest quanto alla cantina,.....nord,.....sud,.....est,.....ovest quanto all'autorimessa.

Ai soli fini d'una migliore individuazione delle anzidette unità immobiliari, il cui valore è determinato a corpo, il Costruttore dichiara che la superficie utile commerciale è la seguente:

-appartamento e cantina....

.-autorimessa.....

3-b) Il Costruttore assegna al Signor/a....., che accetta per il corrispettivo di Euro.....la piena ed esclusiva proprietà della porzione del fabbricato condominiale individuata nella planimetria allegata sub).....e con precisione:

appartamento ubicato al piano.....composto da.....con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato, confini.....nord,.....sud,.....est,.....ovest quanto all'appartamento,.....nord,.....sud,.....est,.....ovest quanto alla cantina e.....nord,.....sud,.....est,.....ovest quanto all'autorimessa.

#### 4) Varianti al progetto:

4-a) il Costruttore si riserva la facoltà d'apportare varianti al progetto originario dell'opera, senza tuttavia che ciò comporti diminuzione della superficie utile afferente le unità immobiliari attribuite al Signor/a.....

Il Signor/a..... può chiedere, per iscritto e a sue spese, l'esecuzione di varianti planimetriche e di capitolato, rispetto a quanto convenuto nel presente contratto; il Costruttore si riserva di non accettare l'esecuzione di dette varianti ove giudichi che la richiesta non sia tempestiva, che le stesse diano luogo a ritardo nella consegna del fabbricato, con conseguente responsabilità dell'appaltatore, o creino alterazione nella struttura, l'estetica o la funzionalità del fabbricato, oppure ancora possano arrecare pregiudizio, ritardo o difficoltà nel conseguimento della sua agibilità.

4-b) Qualora la richiesta di variante sia accettata dal Costruttore, lo stesso redigerà un preventivo inerente la spesa ed i tempi dell'esecuzione. L'accettazione del preventivo di spesa e dei tempi d'esecuzione da parte del Signor/a.....comporterà per quest'ultimo l'obbligo di pagare immediatamente il.....per cento del corrispettivo preventivato, e, al termine dei lavori oggetto di variante, di versarne il saldo; la fideiussione, prevista in prosieguo dall'art. 7 ai sensi del d. lgs. 122/2005, dovrà garantire anche l'importo di cui alla variante.

5) Consegna dei beni:

5-a) Con la sottoscrizione del presente contratto il Signor/a.....concede al Costruttore la disponibilità dell'Area, ai fini dell'esecuzione dei lavori. Il Costruttore s'impegna alla consegna delle unità immobiliari, come sopra oggetto d'individuazione ed attribuzione al Signor/a....., completamente finite, allacciate ai pubblici servizi e, in ogni caso, idonee all'uso, entro la data del.....

5-b) Almeno.....giorni prima della data prevista per la consegna, il Costruttore si obbliga a convocare il Signor/a.....per la visita e/o sopralluogo dei locali, la redazione in contraddittorio del verbale di consegna, il collaudo dei beni oggetto del contratto, delle loro dotazioni e/o pertinenze e per la consegna delle chiavi d'accesso.

5-c) Nel verbale anzidetto il Signor/a.....potrà iscrivere riserva, contestazioni ed eccezioni, che, qualora non contestate dal Costruttore, obbligheranno quest'ultimo a provvedere, a proprio onere, cura e spese, e quanto più tempestivamente possibile, ad ogni intervento necessario al fine di porvi rimedio.

6) Acquisizione della proprietà

Le opere edificatorie del fabbricato condominiale diverranno di proprietà delle parti per gradi, ossia man mano che si procederà con le stesse, in ragione del principio d'accessione al suolo sul quale vengono realizzate, essendo l'Area in comproprietà tra i contraenti.

7) certificato d'agibilità

Il costruttore presta formale garanzia che il certificato d'agibilità delle opere, ai sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sarà ottenuto entro la data di consegna delle unità immobiliari in oggetto.

8) Fideiussione ai sensi del d. lgs. 122/2005

Il costruttore consegna al Signor/a....., che ne rilascia relativa quietanza con la sottoscrizione del presente contratto, la fideiussione di cui al d. lgs. 122/2005, art. 2 (allegata sub....), rilasciata da....., in data....., n. prot.....a garanzia, nell'ipotesi in cui il Costruttore ricada in una situazione di crisi di cui al secondo comma dell'art. 3 d. lgs. n.122/2005, del pagamento in favore del Signor/a.....di una somma di denaro d'importo pari alla differenza tra il valore del

trasferimento effettuato con il presente contratto dallo stesso Signor/a....al Costruttore, e il valore del denaro come sopra pagato dal Costruttore al Signor/a....., a titolo di conguaglio.

9) Garanzie contrattuali

9-a) Il Costruttore s'impegna all'esecuzione seconda regola d'arte dei lavori inerenti del fabbricato condominiale in conformità ai provvedimenti amministrativi, con le modalità, i requisiti e le caratteristiche tecniche della costruzione come previste nel capitolato che, oggetto d'accordo tra i contraenti, s'allega al presente contratto sub)....., con specifico riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi, agli impianti, ai materiali utilizzati ed alle rifiniture.

9-b) Il Costruttore presta al Signor/a.....formale garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, e per la rovina e i difetti dell'immobile, ai sensi degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Cod. Civ., e s'obbliga a consegnare allo/a stesso/a, al momento della consegna del verbale di fine lavori, la polizza assicurativa decennale prevista dal d. lgs. 122/2005.

9-c) Ogni obbligo, onere, vincolo, sanzione e costo (ivi comprendendo quelli d'urbanizzazione, progettazione, assistenza tecnica, legale, notarile, amministrativa, bancaria e assicurativa), derivante dalla Convenzione urbanistica di cui alla premessa e/o afferente la costruzione del fabbricato condominiale, sarà ad esclusivo carico del Costruttore, che vi subentra esplicitamente, prestando formale manleva verso il Signor/a.... da qualsiasi responsabilità in merito.

9-d) Il Costruttore è autorizzato (in difetto d'onere o costo alcuno per il Signor/a.....) a compiere qualsivoglia attività amministrativa, all'uopo necessaria, presso gli Enti Pubblici o Autorità preposti.

9-e) Il Costruttore è autorizzato (in difetto d'onere o costo alcuno per il Signor/a....) a porre in essere qualsiasi atto e/o accordo e/o attività negoziale per disciplinare i rapporti di vicinato, di confine e di servitù, onde regolare il funzionamento del fabbricato condominiale.

9-f) Il Signor/a..... garantisce la libertà dell'Area da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, privilegi anche fiscali, rapporti di conduzione correnti o gravami analoghi o simili, che ne diminuiscano, comunque, il valore e/o la disponibilità.

9-g) Il Costruttore presta formale garanzia di non essere sottoposto a procedure concorsuali e di non trovarsi in condizioni tali da far legittimamente e /o verosimilmente ritenere la sua assoggettabilità a dette procedure.

9-h) I contraenti si danno reciprocamente atto che il Signor/a.....non partecipa in modo alcuno agli oneri, ai rischi, ai gravami propri dell'attività imprenditoriale del Costruttore, né agli eventuali problemi o difficoltà che potessero verificarsi in qualsiasi fase dell'operazione edificatoria nei rapporti fra l'impresa edile stessa e la Pubblica Amministrazione competente.

#### 10) Amministrazione del Condominio

Il Signor/a..... s'impegna all'accettazione sin d'ora della nomina inerente l'amministratore del fabbricato condominiale che il Costruttore ritenga voler effettuare per i primi due esercizi condominiali, accettando altresì il compenso che il Costruttore concorderà con l'amministratore sulla base delle tariffe professionali vigenti.

#### 11) Foro competente

Il Foro competente per ogni eventuale controversia sulla validità e/o interpretazione e/o esecuzione del presente contratto sarà, in via esclusiva, quello di.....

#### **O, in alternativa**

#### Clausola compromissoria

Tutte le controversie che dovessero nascere tra i contraenti sulla validità e/o interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, e non fossero risolte in via amichevole, saranno devolute al giudizio d'un Collegio arbitrale costituito secondo il Regolamento....

#### 12) Comunicazioni e modifiche contrattuali

Ogni comunicazione e afferente il presente contratto dovrà avvenire per mezzo di lettera raccomandata r.r., a meno che si tratti di documento sottoscritto da entrambi i contraenti.

Qualsivoglia modifica al presente contratto sarà inefficace tra le Parti se non comunicata alla controparte per mezzo di lettera raccomandata r.r., e, in tal caso...., la modifica avrà effetto dal..... giorno successivo alla ricezione della predetta raccomandata da parte del suo destinatario.

Luogo e data,

Il Signor/a...

Il Costruttore....

Si allegano al presente contratto:

planimetria dell'Area

certificato urbanistico

permesso di costruire

planimetria del fabbricato

fideiussione

capitolato d'appalto

Regolamento in bozza del Condominio

Il Signor/a.....

Il Costruttore....

## Contratto di cessione di quote di società immobiliare a responsabilità limitata

a cura di  
avv. Alberto Rinaldi

*L'Avv. Alberto Rinaldi, nato a Milano nel 1966, è iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano ed esercita la professione forense dal 1994, con ramo d'attività attinente gli appalti, sia d'opere sia di servizi, e l'edilizia. Consulente di fiducia di alcuni tra i più grandi general contractors italiani, ha al suo attivo l'organizzazione e la partecipazione a numerosi convegni d'aggiornamento giuridico, e un'ampia esperienza in ambito arbitrale.*

## *in sintesi*

La cessione di quote o di azioni di società immobiliari (a seconda della forma societaria), che abbiano nel proprio patrimonio dei beni immobili, ha lo scopo di trarre vantaggio fiscale rispetto a quanto potrebbe verificarsi in caso di classica compravendita immobiliare: con riferimento a considerazioni di mercato, può definirsi come una diffusa alternativa a quest'ultima.

Le società a responsabilità limitata, che abbiamo indicato nel presente modello contrattuale, in ragione della maggior semplicità, prevedono che la cessione di quote debba avvenire, ai sensi dell'art. 2470 c.c., con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da depositarsi entro 30 giorni presso l'Ufficio del Registro delle Imprese, per poi dare luogo all'iscrizione nel libro soci.

La circostanza che il trasferimento di quote abbia ad oggetto delle valutazioni patrimoniali per così dire 'immateriali', peraltro, non esclude che i beni immobili compresi nel patrimonio debbano corrispondere a requisiti di regolarità formale e conformità civilistica e urbanistica.

## **Contratto di cessione di quote di società immobiliare a responsabilità limitata**

L'anno..., il giorno..., del mese di..., in..., via... sono personalmente comparsi avanti a me Dr.....Notaio residente in...iscritto presso il Collegio Notarile di....i Sigg.ri.:

...nato a...il....residente a....Via....., C.F....., nella sua qualità di legale rappresentante della società...., con sede in....., C.F....., P.IVA....., capitale sociale versato Euro....., iscritta al Registro delle Imprese di.... al n.....

Premesso che

- 1) La Soc.....è titolare della quota del capitale di nominali Euro...della società...., con sede in....., C.F.....P.IVA....., iscritta al Registro delle Imprese di...al n.....
- 2) Oggetto della cessione sono sia la posizione societaria del cedente sia il valore economico della quota, quale risultante dal bilancio della società...., con sede in....., Via....., esibiti dal cedente all'acquirente e di cui il cedente garantisce la sussistenza delle poste attive e l'insussistenza di poste passive diverse da quelle indicate nel citato documento contabile; il cedente garantisce poi la corretta valutazione delle poste attive e passive sulla base dei principi contabili concordemente adottati e, comunque, la piena legittimità dei beni mobili e dei beni immobili costituenti il patrimonio aziendale, con particolare riferimento alla loro legittimità urbanistica, funzionale e ambientale e regolarità fiscale.

Tutto ciò premesso

E da formare parte integrante e sostanziale, alle condizioni di cui sopra, che sono qualità essenziali nell'interesse della parte cessionaria...., cede a..., che acquista, la quota di nominali Euro....del capitale della società sopra citata.

La cessione viene operata e accettata per il corrispettivo concordato di Euro...che la parte cedente dichiara di avere già percepito (o di percepire qui all'atto) dalla parte cessionaria alla quale rilascia, pertanto, quietanza di saldo).

Gli effetti della cessione sono riferiti, per quanto riguarda il godimento della quota ceduta, al giorno....e, pertanto, il cessionario parteciperà agli utili risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso.

Dichiara e presta formale garanzia la parte cedente, quale qualità essenziale di quanto ceduto, a favore della parte cessionaria, che la quota sociale ceduta è di sua piena ed esclusiva proprietà ed in libera sua disponibilità, che non è stata prima d'ora ceduta o data in pegno e che non è colpita da sequestri, pignoramenti o vincoli di sorta, che non parteciperà all'attività della società senza concordare l'intervento della parte cessionaria.

Allo scopo anzidetto la parte cedente consegna alla parte cessionaria il testo in vigore dello Statuto sociale e delle pagine del libro soci riportanti la situazione sociale aggiornata alla data del ....

In particolar modo, la parte cedente presta formale garanzia delle qualità indicate come essenziali nell'interesse della parte cessionaria di cui in premessa, con particolare riferimento alla regolarità fiscale, e alla regolarità urbanistica, funzionale e ambientale dei beni immobili costituenti il patrimonio aziendale.

La parte cessionaria è esplicitamente autorizzata a richiedere alla società l'annotazione nel libro soci del trasferimento della quota/delle quote oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 2470 del codice civile.

Sono allegate, onde far parte integrante e sostanziale dell'atto, copia del bilancio al..., della situazione patrimoniale al..., dello statuto sociale e delle risultanze vigenti del libro soci.

Tutte le spese del seguente atto, conseguenti e dipendenti, sono poste a carico della parte cessionaria, che fa assunzione.

Il presente atto dovrà rimanere irrevocabilmente alla raccolta del Notaio, che procederà all'autenticazione delle firme.