# Contratto di affitto con riscatto

Contratto tra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in seguito chiamato concedente, e \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in seguito chiamato conduttore.

1. Concessione del godimento

Con questo contratto il concedente si impegna a dare in godimento al conduttore, in funzione della successiva alienazione, l’immobile ubicato nella città di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con i seguenti estremi di identificazione al catasto dei fabbricati: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Il conduttore ne acquista il materiale godimento e si assume la responsabilità di eventuali vizi che sopraggiungono. Il conduttore si impegna a tenere l’immobile assicurato per un valore in inferiore ad euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ contro eventuali rischi di incendio, scoppio e caduta di fulmini. Inoltre è necessario che l’immobile venga assicurato contro i rischi della responsabilità civile per un massimo di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

L’immobile viene concesso per il solo uso abitativo del conduttore e delle persone che convivono con lui. È vietato apportare mutamenti nella destinazione dell’immobile, con il rischio di vedere risoluto il presente contratto.

Il conduttore non può locare l’immobile né concederlo ad uso gratuito.

2. Gli obblighi delle parti

Il conduttore si assume l’incarico di provvedere alle spese per la manutenzione ordinaria. Il concedente si occupa delle riparazioni straordinarie dell’immobile. Il conduttore non può apportare delle modifiche all’immobile se non ha il consenso scritto del concedente.

Se il concedente non provvede ad eseguire le riparazioni che sono di sua competenza, la parte conducente può farle eseguire a proprie spese, rimborsando poi il denaro alla fine della concessione del godimento, senza l’applicazione di interessi.

3. La durata della concessione

A decorrere dalla data di oggi, la durata della concessione del godimento è stabilita in anni \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Il diritto all’acquisto

Al conduttore è riconosciuto il diritto di acquistare l’immobile, che potrà essere esercitato almeno 120 giorni prima della scadenza del termine della concessione del godimento. Per esercitare il proprio diritto il conduttore deve inviare al concedente un’apposita dichiarazione scritta con raccomandata o con posta elettronica certificata. L’atto di compravendita deve essere stipulato entro i 30 giorni successivi.

5. Il canone e il prezzo di vendita

Il canone mensile comprende sia la parte che è relativa alla concessione del godimento sia quella che viene imputata al prezzo di vendita. Si tratta di una cifra stabilita di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Il pagamento del canone deve essere effettuato entro il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ di ogni mese attraverso la seguente formula di pagamento \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Le parti stabiliscono che ciascun canone è composto da un importo di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che costituisce la componente per la concessione del godimento, e ad un importo di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita.

6. La risoluzione del contratto

Se le parti non mantengono gli impegni che hanno preso in seguito alla stipula di questo contratto, se ne potrà chiedere la risoluzione ed eventualmente anche il risarcimento dei danni subiti.

In caso di risoluzione del contratto, il conduttore deve riconsegnare l’immobile nello stato di conservazione in cui attualmente si trova, tranne per le parti che riguardano il deterioramento determinato dall’uso.

7. Il regime fiscale

Per il presente contratto si chiede l’applicazione dell’imposta di registro nella misura del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% per quanto riguarda la componente del canone che riguarda la concessione del godimento e nella misura del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% per la componente del canone che si riferisce al prezzo di vendita.

Firma del concedente

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Firma del conduttore

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_