

sono personalmente comparsi i signori:

- **TIZIO**, nato il --/--/--, di sesso ---, che si dichiara celibe/coniugato/divorziato, da --- in ---, Via --- , legittimatosi mediante esibizione del passaporto --- ;

per una parte

in seguito anche detto: concedente/venditore

e

- **CAIO**, nato il --/--/--, di sesso ---, che si dichiara celibe/coniugato/divorziato, da --- in ---, Via --- , legittimatosi mediante esibizione del passaporto ---

per l'altra parte

in seguito anche detto: beneficiario/acquirente

i quali hanno chiesto di constare nelle forme del pubblico istromento il seguente contratto di

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI COMPERA

1. PREMESSE

1.1. Il signor TIZIO è proprietario del fondo part. XX (xx) RFD di --.

1.2. Il fondo part. XX (xx) RFD di --- risulta gravato dai seguenti oneri ipotecari:

- cartella ipotecaria documentale al portatore di 1. (primo) grado del valore nominale di CHF XX (xx) (DG xxx);

./.

1.3. Il concedente/venditore dichiara che il fondo immobile oggetto del presente atto non costituisce né fa parte di azienda agricola e neppure è stato affittato a terzi per scopi agricoli.

Egli dichiara altresì che non costituisce abitazione coniugale ai sensi dell'art. 169 CC.

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti stipulano e convengono quanto segue.

2. OGGETTO

TIZIO concede a CAIO, che accetta, un diritto di compera ai sensi dell'art. 216a CO successibile, cedibile e prorogabile sul seguente bene immobile sito in territorio del Comune di -- (RFD):

Fondo part. XX (xxx)

Ubicazione: --

Superficie totale: mq XX (xxx)

Copertura del suolo:

A edificio mq XX (xxx)

NE superficie non edificata mq XX (xxx)

- rivestimento duro

- humus

3. DURATA

Il diritto di compera testé costituito viene concesso sino al -- (--) --- **20**-- (duemila-) e verrà annotato a Registro fondiario a cura del notaio rogante.

./.

Mediante l'accordo delle parti, tale diritto potrà essere prorogato oltre tale data. Le parti prendono atto che l'eventuale proroga dovrà essere stipulata con atto pubblico.

4. PREZZO

4.1. Il prezzo di vendita è fissato a corpo in complessivi **CHF XX.--** (xxx).e verrà soluto come segue:

- a) CHF XX (xxx) sono già stati depositati in via fiduciaria sul conto terzi del notaio rogante. Tale importo vale quale controprestazione per la concessione del diritto di compera. Pertanto, in caso di esercizio del diritto di compera lo stesso sarà considerato un acconto sul prezzo di vendita del bene oggetto del presente contratto. Diversamente, nel caso in cui il beneficiario non dovesse esercitare tale diritto, esso rimarrà definitivamente acquisito dalla parte concedente a titolo di pena convenzionale;
- b) CHF XX (xxx) verranno versati mensilmente sul conto terzi del notaio rogante (IBAN --), entro il giorno 1 del mese di riferimento, la prima volta il --/--/--. Tali importi sono parte integrante del canone di locazione che la parte beneficiaria pagherà a quella concedente per l'immobile in oggetto durante la durata del presente diritto di compera, e meglio come concordato nel contratto di locazione indicato al successivo pto. 5. In caso di esercizio del diritto di compera tale importo sarà considerato quale acconto sul prezzo di compravendita del bene immobile e, quindi, computato assieme a quello di cui alla precedente lett. a) sul totale dovuto. Diversamente, ovvero in caso di scadenza del diritto di compera senza esercizio, il notaio dovrà riversare le somme accumulate mensilmente su un conto del concedente.

- c) il saldo, dedotti gli importi di cui alle precedenti lettere, verrà versato contestualmente all'esercizio del diritto di compera, secondo le modalità stabilite al punto 6 del presente contratto.

Le somme depositate fiduciarmente sui conti terzi non produrranno interesse alcuno.

4.2. In caso di esercizio del diritto di compera, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'avvenuta iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario, il notaio rogante è irrevocabilmente incaricato dalle parti a: -----

-
- a) trattenere l'importo di CHF XX (xx), pari al 4/5/6.5% del prezzo di compravendita dell'immobile, a titolo di deposito giusta l'art. 253a LT. Il notaio provvederà al versamento di tale somma sull'apposito conto intestato all'Ufficio esazione e condoni dello Stato del Cantone Ticino entro 30 (trenta) giorni dall'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario;
- b) pagare eventuali imposte cantonali e comunali impagate a carico del venditore;
- c) effettuare il rimborso del debito effettivo del venditore nei confronti della spett.le Banca .., per capitale, interessi, penale e spese, contro consegna in via fiduciaria della cartella ipotecaria documentale al portatore, che sarà ceduta gratuitamente all'acquirente;
- d) pagare la fattura n. -- della spett.le -- per l'attività di intermediazione immobiliare effettuata;
- e) versare il saldo residuo al venditore, secondo sue separate istruzioni.

5. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Le parti stabiliscono inoltre che la validità del presente contratto di costituzione di diritto di compera è condizionata alla validità e all'esistenza del contratto di locazione dell'immobile in oggetto concluso in data odierna tra le parti e allegato al presente atto quale inserto lett. A. Modifiche dello stesso potranno essere effettuate esclusivamente per iscritto e mediante accordo delle parti.

In caso di disdetta, invalidità o di contestazioni connesse al contratto di locazione sottoscritto dalle parti, il presente accordo verrà automaticamente annullato con effetto ex nunc dalla data di conclusione del contratto di locazione o dal momento in cui viene effettuato il primo atto in giudizio. Ciò significa che le somme depositate fino a tale data in virtù dei pti 4.1 lett. a) e lett. b) rimarranno definitivamente acquisite alla parte concedente.

6. MODALITÀ DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA

Il beneficiario/acquirente dovrà indirizzare al notaio rogante, entro il termine di validità del diritto di compera, una dichiarazione scritta chiara e incondizionata di esercizio del proprio diritto. Contestualmente alla dichiarazione, egli dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo di vendita, così come stabilito al punto 4.1. lett. c).

Il notaio rende attento il beneficiario/acquirente al fatto che la dichiarazione è soggetta a ricezione. Pertanto essa dovrà pervenire al notaio rogante al più tardi l'ultimo giorno di validità del diritto di compera.

7. IMMISSIONE IN POSSESSO E TRAPASSO DEL DOMINIO

7.1. Il trapasso del dominio del bene oggetto del presente atto avverrà contestualmente all'iscrizione dell'esercizio del diritto di compera a Registro fondiario.

Per quanto concerne l'immissione in possesso, le parti convengono la consegna delle chiavi per il giorno --/--/--.

7.2. Il bene immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla stipula del presente contratto, con tutte le iscrizioni e annotazioni risultanti dai pubblici registri, e meglio come emerge dall'estratto del Registro fondiario annesso al presente atto quale inserto lett. B, di cui le parti hanno preso atto. Pertanto, il concedente/venditore si impegna a non più compiere atti di disposizione sul bene oggetto del presente contratto, in particolare a non gravarlo di ulteriori promesse, ipoteche, servitù ed annotazioni.

7.3. Il concedente/venditore dichiara che non vi sono contratti di locazione in essere e che l'immobile è già stato svuotato dai propri effetti personali.

8. PASSAGGIO DEI RISCHI

8.1. Utili, rischi, nonché ogni onere di natura pubblica o privata, compresi i contributi di miglioria (ai sensi della LALIA) saranno a carico esclusivo dell'acquirente dal momento dell'avvenuta iscrizione a Registro fondiario del trapasso di proprietà.

8.2. Il notaio rende attente le parti circa gli obblighi e i diritti derivanti dai contratti di assicurazione. In particolare, giusta l'art. 54 della Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA), se l'oggetto del contratto cambia proprietario i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto passano al nuovo

proprietario, salvo possibilità per quest'ultimo di rifiutare per iscritto il trasferimento del contratto nei 30 (trenta) giorni che seguono l'iscrizione del trapasso di proprietà.

- 8.3.** Le parti prendono atto che ai sensi della cifra 3 (tre) dell'Allegato dell'Ordinanza del Consiglio federale concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT) del 7.11.2001, gli impianti elettrici sottoposti all'obbligo di controllo ogni 10 (dieci) o 20 (venti) anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà se l'ultimo controllo risale ad oltre 5 (cinque) anni.

Il concedente/venditore dichiara di aver fatto controllare l'impianto elettrico in data --/--/--, che esso è risultato conforme ai requisiti di legge, e che l'originale del certificato RaSi sarà consegnato al beneficiario/acquirente immediatamente a seguito dell'esercizio del diritto di compera.

- 8.4.** Il notaio informa le parti che il Comune di situazione del bene oggetto del presente atto, così come tutto il territorio del Cantone Ticino, è stato classificato dalle competenti autorità quale zona ad elevato rischio radon.

Il beneficiario/acquirente dichiara di essere a conoscenza della pertinente legislazione e delle relative conseguenze e svincola il concedente/venditore così come il notaio rogante da qualsivoglia eventuale responsabilità in relazione alle predette radiazioni.

- 8.5.** Il notaio informa le parti che il bene oggetto del presente atto non figura nel catasto dei siti inquinati, pubblicato sul sito internet dell'Osservatorio ambientale della Svizzera italiana (OASI).

- 8.6.** Il notaio rende infine attente le parti circa la portata e le conseguenze della garanzia per difetti. Le parti dichiarano di escludere qualsiasi garanzia della parte venditrice ai sensi degli artt. 192 e segg. e 197 e segg. CO, la quale

garantisce le qualità dell'oggetto compravenduto così come indicate nel presente contratto oppure precisate per iscritto al beneficiario/acquirente. Restano esclusi dalla presente clausola i difetti che la parte venditrice dovesse aver dolosamente sottaciuto a quella acquirente.

9. INFORMAZIONI

Il notaio rende inoltre edotte le parti circa:

- l'obbligo loro incumbente di indicare nell'atto il prezzo di vendita effettivamente pattuito e pagato;
- le conseguenze civili, penali e amministrative di una falsa attestazione;
- l'obbligo per la parte alienante di notificare il presente contratto all'autorità di tassazione entro 30 (trenta) giorni dall'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario;
- l'obbligo sempre a carico dell'alienante di pagare, ove ne siano dati gli estremi, l'imposta sull'utile immobiliare;
- l'esistenza, la portata e le conseguenze dell'ipoteca legale a garanzia dei crediti di imposta di Cantone e Comuni, ai sensi degli art. 127 e 253-254 LT nonché 183 e segg. LAC;
- le conseguenze del mancato versamento del summenzionato deposito TUI, ritenuto come per la parte alienante ciò comporta delle sanzioni per violazione delle norme procedurali e, per quella acquirente, l'assenza di effetto liberatorio per le ipoteche costituite dopo il 1.1.2012, che le saranno di conseguenza opponibili.

Le parti dichiarano di aver compreso quanto precede, confermano che il prezzo indicato nel presente atto corrisponde a quello realmente pattuito e pagato e danno atto che il notaio rogante ha consegnato seduta stante al concedente/venditore il formulario per procedere alla dichiarazione d'imposta ex art. 215 cpv. 4 LT.

Le parti incaricano il notaio rogante di provvedere a tutte le necessarie annotazioni e iscrizioni conformemente al presente atto.

Le spese del presente atto e ogni altra relativa sono a carico del beneficiario/acquirente, ritenuta tuttavia la responsabilità solidale del concedente/venditore nei confronti dello Stato per il pagamento della tassa di bollo dell'Archivio notarile e della tassa di iscrizione a Registro fondiario, così come nei confronti del notaio rogante per il pagamento della parcella notarile.

Del presente atto il notaio rogante rilascerà, ad avvenuta annotazione, una copia autentica per l'Ufficio del Registro fondiario, una per l'Archivio notarile e una per ciascuna delle parti.