

Repertorio n. ...

Raccolta n. ...

**Compravendita soggetta ad I.V.A.
con patto di riservato dominio**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno nove del mese di ottobre

- 9 ottobre 2018 -

in Roma, nel mio studio in via Girolamo Induno n. 1,

dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia,

sono presenti i signori:

Parte venditrice

- Giovanni (cognome e nome), nato a ... il ... , domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "IL MATTONE S.R.L.", con sede in Forlì (FC), via ... , capitale sociale euro ..., iscritta al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione ..., REA numero ..., in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale;

Parte acquirente

- Paolo (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere celibe;

- Francesca (cognome e nome), nata a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere nubile.

Interviene, inoltre, il signor Antonio, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ...

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana, convengono e stipulano quanto segue.

Consenso e oggetto - La società "IL MATTONE S.R.L.", rappresentata come sopra, vende ai signori Paolo e Francesca che in comune, pro-indiviso ed in quote uguali, accettano ed acquistano, con il patto di riservato dominio infra descritto, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Comune di FORLÌ (FC), via Cerchia n. 13, e precisamente:

appartamento al piano primo con annesso vano ad uso garage al piano terra che costituisce pertinenza dell'appartamento,

confini dell'appartamento: ..., salvo altri;

confini del garage:, salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta Il Mattone S.r.l., al foglio

part. ... sub. ..., via Cerchia n. 13, piano 1, cat. ..., classe ..., vani ..., sup. cat. totale mq. ..., sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. ..., r.c. euro ... (appartamento);

part. ... sub. ..., via Cerchia n. 13, piano T, cat. ..., classe ..., vani ..., sup. cat. totale mq. ..., sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. ..., r.c. euro ... (garage).

Dichiarazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 -

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... protocollo n. ... che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, la parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta intestata in catasto in ditta società venditrice, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Consistenza - Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso, ivi comprese le servitù di passaggio condutture interrato derivanti, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., dal frazionamento del fabbricato in più unità immobiliari autonome, con obbligo dei singoli condomini di consentire l'accesso alle proprie unità immobiliari per ispezioni e manutenzioni delle condutture.

E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, come per legge, per destinazione e per titoli, in ragione di ... millesimi complessivi, tra le quali si trovano ...

L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato, nella cui consistenza sono comprese le porzioni di corte assegnate in proprietà esclusiva a singole unità immobiliari e la corte comune, è riportata nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, alla partita 1, al foglio ..., part. ..., ente urbano di mq. ...

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari vendute e delle parti comuni dell'edificio le parti fanno riferimento alla copia dell'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio, che, previa visione ed approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Prezzo - Le parti, in proprio e rappresentata come sopra, dichiarano che il prezzo della compravendita è stato convenuto in euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), oltre I.V.A. al 4% pari ad euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero), per complessivi euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero).

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e successive modifiche, il signor Giovanni, nella sua qualità come sopra, e la parte acquirente signori Paolo e Francesca, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del decreto 445/2000 ed alle sanzioni amministrative previste dal decreto 223/2006 in caso di falsa dichiarazione, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo della compravendita oltre all'I.V.A. è pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) sono pagati con assegno circolare non trasferibile serie ... numero ... emesso da ... , agenzia di ..., in data ..., all'ordine Il Mattone Srl;

- quanto ad euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) sono pagati con assegno circolare non trasferibile serie ... numero ... emesso da ... , agenzia di ..., in data ..., all'ordine Il Mattone Srl;

- quanto ad euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) dovranno essere pagati in 36 (trentasei) rate mensili dell'importo di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ciascuna, con scadenza il giorno ... di ogni mese, a partire dal ... ;

- quanto ad euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) dovranno essere pagati a mezzo assegno circolare o bonifico bancario entro la data del ...;

sulle somme dilazionate non decorrono interessi fino alle scadenze convenute;

b) che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore.

Così regolato il prezzo, la parte venditrice rilascia corrispondente quietanza per la somma già incassata di euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) e consegna la relativa fattura con l'integrale pagamento dell'imposta dovuta.

I signori Paolo e Francesca riconoscono che la somma di euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) è stata pagata direttamente dal signor Antonio, padre di Francesca, alla società venditrice mediante adempimento del terzo, realizzando, in tal modo, una liberalità indiretta, con rinuncia alla restituzione della somma, come conferma il signor Antonio. Ai sensi dell'art. 1, comma 4-bis del D.LGS. n. 346/1990 l'imposta di donazione non si applica alle liberalità indirette collegate ad atti concernenti il trasferimento di diritti immobiliari soggetti ad I.V.A.

Rinuncia ipoteca legale - La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Patto di riservato dominio - Tra le parti si conviene espressamente il patto di riservato dominio a favore del venditore, di cui agli articoli 1523 e seguenti c.c., per cui gli acquirenti consolideranno l'acquisto definitivo della proprietà dell'unità immobiliare oggetto del presente atto solamente col pagamento dell'ultima rata di prezzo. Gli acquirenti vengono immessi nel possesso giuridico dell'immobile dalla data odierna ed assumono i rischi del perimento dell'immobile nonché la responsabilità civile conseguente al possesso dell'immobile fin dalla data della consegna dello stesso; al riguardo, gli acquirenti si obbligano a contrarre e mantenere idonea polizza assicurativa contro i rischi di incendio, alluvione, scoppio dell'immobile, caduta fulmini, caduta aerea, responsabilità civile, ecc., con massimale non inferiore al valore dell'immobile, vincolata a favore del venditore, in modo che il rimborso dell'assicurazione non possa essere consegnato all'assicurato senza il preventivo consenso del venditore. Gli acquirenti si obbligano a mantenere la destinazione dell'immobile ed a gestirlo con la diligenza del buon padre di famiglia, provvedendo a tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie o opportune. Gli acquirenti sono autorizzati, a realizzare, a propria cura e spese, un pergolato nel terrazzo dell'appartamento, previa presentazione della necessaria documentazione edilizia, con l'avvertenza che in caso di risoluzione del contratto per inadempimento degli acquirenti il miglioramento resterà acquisito al venditore, senza dovere pagare alcun rimborso o restituzione agli acquirenti.

Gli acquirenti potranno compiere atti di disposizione della piena proprietà dell'immobile solamente dopo avere proceduto all'integrale pagamento del prezzo mentre potranno disporre, anche prima del saldo prezzo, del loro diritto sottoposto alla stessa condizione sospensiva dell'integrale pagamento del prezzo.

Il mancato pagamento di almeno due rate, come consentito dall'art. 1525 c.c., costituisce causa di risoluzione del contratto; in tal caso, il contratto si risolverà di diritto quando la parte venditrice dichiara all'altra parte, con lettera raccomandata a.r., che intende valersi della presente clausola risolutiva espressa. Le rate già corrisposte dagli acquirenti resteranno acquisite al venditore, a titolo di indennità, salvo quanto disposto dall'art. 1526 c.c.

Una volta che il prezzo sarà stato interamente corrisposto, il venditore, a semplice richiesta degli acquirenti, loro eredi o aventi causa, sarà obbligato ad intervenire nell'atto notarile di quietanza, con cui la parte venditrice riconosca l'avvenuto pagamento integrale del prezzo e l'avvenuta trasformazione del possesso qualificato degli acquirenti in proprietà, ai fini dell'annotazione a margine della trascrizione della compravendita, ai sensi dell'art. 2668, comma 3, c.c.

Ai fini fiscali gli acquirenti si considerano come titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile per cui le rendite e gli oneri dell'immobile, ivi compresa l'I.M.U. ove dovuta, si producono da oggi a favore ed a carico degli acquirenti.

Garanzia - La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti.

La parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara di essere in regola con il pagamento di spese condominiali, imposte e tasse relative all'immobile venduto e, comunque, riconosce di essere debitrice di quelle maturate e divenute esigibili prima di oggi, anche se non ancora accertate, iscritte a ruolo o comunque definite con gli aventi diritto. La parte venditrice si dichiara a conoscenza dell'onere, stabilito dall'art. 63, ultimo comma, disposizioni di attuazione del codice civile, di trasmettere all'amministratore di condominio copia autentica del presente atto quale condizione per escludere la sua responsabilità in solido con l'acquirente per i contributi condominiali.

La parte venditrice dichiara di avere contratto la polizza assicurativa indennitaria decennale n. ... rilasciata in data .., da ... che viene consegnata in copia agli acquirenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del D.LGS. n. 122/2005 e dell'art. 67, lett. c), R.D. n. 267/1942, gli acquirenti si impegnano a stabilire entro dodici mesi da oggi la propria residenza nell'unità immobiliare acquistata che sarà destinata a loro abitazione principale.

Conformità impianti - La parte venditrice, rappresentata come sopra, presta la garanzia sulla conformità degli impianti elettrico, di distribuzione e utilizzazione del gas metano, idrico e sanitario collocati all'interno dell'unità immobiliare, delle sue pertinenze e delle parti comuni dell'edificio, alla normativa vigente in materia di sicurezza al momento della loro realizzazione e consegna alla parte acquirente, che conferma di averli ricevuti, le dichiarazioni di conformità degli impianti nonché i libretti di uso e manutenzione relativi agli impianti.

Provenienza - La parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara che il fabbricato di cui fa parte quanto venduto con il presente atto è a lei pervenuto per costruzione effettuata a sua cura e spese su terreno acquistato con atto a rogito dott. ..., notaio in .., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... in data ... al n. ... serie 1T, trascritto a Forlì in data ... all'art. ...

Adempimenti normativa edilizia - La parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara che il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Forlì in data ... n. ... Prot. Gen. n. ..., successive denunce di inizio attività (D.I.A.) presentate in data ... P.G. n. ...; in data ... P.G. n. ..., per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera; segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) di completamento lavori presentata in data ... P.G. n. ...; che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria oppure di presentare dichiarazioni o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

La parte venditrice, rappresentata come sopra, garantisce la piena conformità di quanto oggetto del presente atto alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti e si obbliga ad ottenere, a sua esclusiva cura e spese, il certificato di conformità edilizia ed agibilità, anche tramite il cd. silenzio assenso, e al riguardo dichiara di aver presentato al Comune di Forlì in data ... prot. n. ... segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, corredata dalla documentazione prescritta dalla legge. L'area di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.

Attestato di prestazione energetica - Ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.LGS. 19 agosto 2005, n. 192 nonché della delibera dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 4 marzo 2008 n. 156 e successive modifiche, la parte venditrice mi consegna l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare venduta con il presente atto rilasciato dal perito industriale ... in data ... n. ... che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C". La parte venditrice dichiara che l'attestato è valido e che non si è verificata alcuna causa che ne comporti la decadenza. La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare acquistata.

Spese - Spese e imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

Trattamento tributario - Le parti si danno atto: a) che la presente vendita è soggetta ad I.V.A. trattandosi di trasferimento di porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in essere dall'impresa costruttrice entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione avvenuta in data ..., come risulta dalla dichiarazione di fine lavori presentata in Comune; b) che, ai sensi dell'art. 6, comma 1 e dell'art. 2, comma 2, numero 1) del D.P.R. n. 633/1972, l'I.V.A. è esigibile per intero fin dalla stipula dell'atto di vendita con patto di riservato dominio.

Pertanto chiedono l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro duecento ciascuna.

Agevolazioni prima casa - Le parti chiedono che al presente atto sia applicata l'I.V.A. al 4%, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto casa di abitazione e relative pertinenze avente i requisiti di cui all'art. 1, comma 2 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), non classificata nelle categorie catastali A1, A8, A9, ricorrendo le condizioni di cui alla nota II/bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) ed a tal fine i signori Paolo e Francesca dichiarano:

a) di avere la residenza nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto;

b) di non essere titolare esclusivi dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;

c) di non essere titolari neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni disposte dall'attuale normativa in materia e dalle altre norme richiamate nel primo comma, lett. c) della predetta nota II bis.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della decadenza dalle predette agevolazioni in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni da oggi.

La decadenza dalle agevolazioni non opera nel caso in cui l'acquirente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici in oggetto, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La parte acquirente dichiara che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del credito d'imposta previsto dall'art. 7, comma 1 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 in quanto non ha alienato nell'anno precedente un'abitazione acquistata con aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro o dell'I.V.A.

Imposta di bollo - L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legislativo n. 463/1997, introdotto dal decreto legislativo n. 9/2000, e successive modifiche.

Gli interessati autorizzano il notaio a conservare e trattare, nei modi previsti dalla legge, i dati personali forniti per la redazione del presente atto, ad utilizzarli per procedere a tutte le formalità e gli adempimenti previsti dalla legge ed a comunicarli a terzi mediante rilascio di copia autentica del presente atto ai sensi dell'art. 743 c.p.c. Prendono atto dell'informativa completa sul trattamento dei dati personali affissa nello studio notarile e nel sito web dello studio.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto è stato letto da me notaio ai comparenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli ... per facciate ... scritte fin qui.

F.to Giovanni

“ Paolo

“ Francesca

“ Antonio
“ Romolo Romani (impronta sigillo)