CONTRATTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE

(Via degli Archi 1-3-5-7-9-11 RR)

Ai sensi dell'art.1331 del codice civile

TRA

SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A., con sede legale in Genova, Via di Francia, 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n° 03288300100, capitale sociale 136.355.000,00 i.v., in persona del suo legale rappresentante dott. Stefano Franciolini, a quanto infra munito di sufficienti poteri in forza del vigente Statuto sociale**;** (nel prosieguo denominato "concedente" e "locatore")- *da una parte*

E

_____, con sede legale in _____, Via _____, Codice Fiscale e Partita I.V.A. _____, capitale sociale € _____, in persona del suo legale rappresentante _____ munito dei necessari poteri in forza _____ (nel prosieguo denominato "optante" e "conduttore")

- *dall'altra*

PREMESSO CHE

a) L'immobile oggetto del presente contratto è sito in Genova, Via_____; Il tutto identificato al NCU di detto Comune al Foglio_____
b) SPIM SPA è proprietaria dell'immobile oggetto del presente contratto in forza dell'atto di compravendita del _____ not. _____ trascritto _____ ;
c) _____ conduce in locazione il suddetto immobile in forza di contratto di locazione stipulato in data odierna avente durata di anni 9, rinnovabile per ulteriori anni 9.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente contratto, le parti convengono quanto segue:

1. **Oggetto**

Il concedente cede a _____ il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile di cui in premessa che l'optante accetta.

2. **Termini di esercizio del diritto**

L'optante potrà esercitare il predetto diritto di opzione solo ed esclusivamente entro e non oltre la scadenza del nono anno di vigenza del contratto di locazione indicato in premessa, mediante comunicazione della propria accettazione al concedente a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec; in mancanza di detta comunicazione nei predetti termini l'optante si intenderà senz'altro decaduto dalla facoltà di esercitare il diritto concessogli, rimossa espressamente ogni eccezione sul punto.

3. **Atto di compravendita e Prezzo**

Il corrispettivo della vendita dell'immobile in oggetto, che le parti dichiarano essere convenuto a corpo e non a misura, è sin da ora fissato in Euro **…….. …** oltre Iva, somma che l'optante dovrà versare al concedente contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita da perfezionare entro il termine perentorio che le parti indicano in sei mesi dalla comunicazione al concedente dell'accettazione di cui al precedente articolo 2 e comunque non oltre il termine di scadenza del nono anno di locazione del contratto di locazione di cui in premessa.

Le parti precisano che il prezzo di cui all'art.3 del presente contratto rimarrà in ogni caso fermo a prescindere dallo stato di avanzamento delle opere di cui all'art.8 del contratto di locazione citato in premessa.

4. **Condizioni per l'esercizio del diritto**

Condizione essenziale per il valido ed efficace esercizio del diritto di opzione è il regolare e puntuale pagamento da parte dell'optante di tutti i canoni di locazione di cui al contratto stipulato in data odierna; il mancato tempestivo pagamento anche di un solo canone, ovvero la risoluzione anticipata del suddetto contratto di locazione per qualsivoglia motivo, così come il mancato esercizio dell'opzione da parte dell'avente diritto nei termini di cui al punto 2, comporteranno l'automatica risoluzione del presente contratto, dichiarando le parti sin d'ora che in tal caso nulla avranno più reciprocamente a pretendere a qualsiasi titolo in ordine ai rapporti derivanti dal presente contratto.

Le parti non potranno procedere alla stipula del contratto di compravendita dell'immobile in oggetto se l'optante non avrà saldato anche tutti i canoni di locazione eventualmente maturati, anche frazionatamente, dalla data di esercizio del diritto di opzione a quella del rogito di vendita.

5. **Stato di fatto**

L'immobile in oggetto si considera nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova in corpo, con ogni annesso e connesso, fisso ed infisso, accessione, accessorio, diritto, peso e servitù inerenti, in massima come sin qui posseduto, goduto e pervenuto, ferma l'esecuzione delle opere di completamento, ristrutturazione e manutenzione anche straordinaria che nel frattempo l'optante avrà realizzato, ai sensi dell'art.9 del contratto di locazione, al momento in cui l'opzione verrà esercitata.

Nulla potrà eccepire l'optante in sede di rogito nei confronti del concedente in ordine alle condizioni di conservazione e di manutenzione dell'alloggio, degli impianti e dei servizi, tutti, avendone il primo mantenuto la detenzione in forza del contratto di locazione stipulato in data odierna.

6. Collegamento negoziale

Le parti dichiarano espressamente che il presente contratto è collegato al contratto di locazione stipulato in data odierna tra le stesse di cui in premessa, lett. C). L'eventuale venir meno dell'efficacia del contratto di locazione per qualsivoglia motivo determina l'automatica risoluzione dell'efficacia del presente contratto di opzione.

Il concedente precisa che ove per qualsiasi motivo si determinasse una successione anche a titolo particolare nel contratto di locazione di cui in premessa in capo al conduttore, sempre che la stessa sia valida ed efficace nei confronti del locatore, il presente contratto di opzione manterrà la sua efficacia anche nei confronti degli aventi causa dell'optante. Il concedente si impegna altresì, in caso di alienazione del bene in oggetto, a trasferire le obbligazioni discendenti dal presente contratto al proprio avente causa.

L'eventuale decadenza per qualsiasi motivo dalla possibilità di esercitare il diritto di opzione in capo all'optante non determinerà per ciò solo il venir meno dell'efficacia del contratto di locazione di cui in premessa, la cui vigenza è regolata unicamente dallo stesso contratto.

7. Spese

Le spese di registrazione del presente atto e tutte quelle accessorie e conseguenti sono a carico dell'optante.

Letto, approvato, sottoscritto

Genova, lì_____

Il concedente SPIM SPA l'optante

_____ _____

A norma ed effetto degli art..1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver esaminato tutte le clausole del presente atto e di approvare specificamente i seguenti punti: 4.1 (clausola risolutiva espressa e rinuncia ad eventuali rivalse); 5 (acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto).

Genova, lì_____

Il concedente SPIM SPA l'optante

_____ _____