vendita di immobile proveniente da leasing risolto per inadempimento dell'utilizzatore

a cura di Assilea e Consiglio notarile di Milano

Sui numeri di luglio e di settembre del 2009 e di luglio 2010 abbiamo pubblicato alcune clausole ed una tabella riassuntiva concordate fra il Consiglio Notarile di Milano e "Assilea – Associazione Italiana Leasing" relative a diverse possibili tipologie di contratti di leasing. Riprendiamo il tema pubblicando le clausole concordate in caso di vendita di immobile rinveniente da contratto di locazione finanziaria risolto per inadempienza dell'utilizzatore.

Società di leasing venditore (di seguito Società di Leasing)

Acquirente (di seguito Acquirente)

Precedente utilizzatore del contratto di leasing risolto[1] (di seguito Precedente Utilizzatore)

PREMESSO CHE:

a) con atto di compravendita in data..... rep. n...../.... del notaio.... di...., registrato a.... il.... 20.. al n....., trascritto presso l'Agenzia del Territorio di.... il..... ai nn..../..., la Società di Leasing, avente per oggetto l'attività di locazione finanziaria, ebbe ad acquistare l'immobile sito in Comune di... infra meglio descritto (di seguito l'Immobile);

b) l'Immobile è individuato come segue presso il Catasto Fabbricati [giusta denunzia di variazione registrata il..... al n.....]: foglio..... mappale..... subalterno,..... [ecc.] e confina con.....
detto immobile risulta precisamente descritto nella perizia redatta dal tecnico..... in data ..., che si allega al presente atto sotto la lettera "..."[2];

c) con contratto di locazione finanziaria in data.... n..... [registrato all'Agenzia delle Entrate di..... in data..... al numero..... serie.....] la Società di Leasing ebbe a concedere l'Immobile in locazione finanziaria alla società "....", con sede in....;

d) la Società di Leasing, con lettera raccomandata con ricevuta di

1 intervento eventuale

2 se è stata redatta una perizia tecnica (opportuna)

ritorno in data... n.....[o telegramma in data...], che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "...", ha risolto il contratto di locazione finanziaria sopra citato per inadempimento della società "...";

e) l'Acquirente ha presentato in data... alla Società di Leasing la proposta irrevocabile di acquisto dell'Immobile, [che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "..."], per l'importo di Euro... oltre imposte, e la Società di Leasing in data... ha integralmente accettato la proposta d'acquisto contenuta nella lettera sopra citata; le sopracitate proposta ed accettazione sono state registrate all'Agenzia delle Entrate di... in data.... al numero.... serie.... esatti Euro...;

oppure

f) l'Acquirente ha presentato in data... alla Società di Leasing una proposta irrevocabile di acquisto dell'Immobile a seguito della quale la Società di Leasing e l'Acquirente hanno concluso in data... un contratto preliminare di vendita dell'Immobile, che è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di... in data.... al numero...., esatti Euro...;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE.
Le premesse hanno valore di patto contrattuale.

(INSERIRE IL TESTO DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA CON I SEGUENTI CLAUSOLE ED ACCORDI PARTICOLARI)

(CONSEGNA)
se l'immobile è nella detenzione della società di leasing
Le parti dichiarano che l'Immobile viene consegnato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto all'Acquirente dalla Società di Leasing, che lo detiene [direttamente/tramite...] avendone ottenuto la riconsegna da parte del Precedente Utilizzatore.
L'Acquirente dichiara di accettare la consegna dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, stato che l'Acquirente dichiara di ben conoscere e accettare integralmente.

se l'immobile è ancora nella detenzione del Precedente Utilizzatore che interviene all'atto

Le parti dichiarano che l'Immobile viene consegnato direttamente dal Precedente Utilizzatore società "....." all'Acquirente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.
L'Acquirente dichiara di accettare la consegna dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, stato che l'Acquirente dichiara di ben conoscere e accettare integralmente.

se l'immobile non viene consegnato

La Società di Leasing dichiara e l'Acquirente prende atto che l'Immobile non risulta, allo stato attuale, libero da persone o cose [nonostante il Precedente Utilizzatore società "..." abbia manifestato la propria disponibilità a liberarlo e a consegnarlo a chi ne abbia diritto].
L'Acquirente dichiara di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'Immobile e di volerlo comunque acquistare, assumendosi ogni eventuale rischio o responsabilità per ottenere la consegna da parte del Precedente Utilizzatore ed il pacifico godimento dell'Immobile.

se l'immobile è nella detenzione del subconduttore

Le parti danno atto che l'Immobile è attualmente concesso in sublocazione a..., in forza del contratto di locazione in data... registrato a... il... al numero..., ben noto all'Acquirente.[3]
L'Acquirente prende atto che l'Immobile è quindi nella detenzione del subconduttore e manleva la Società di Leasing da ogni onere o responsabilità connessa al rapporto di sublocazione sopracitato.

(GARANZIE)

La Società di Leasing garantisce che l'Immobile è di sua piena ed esclusiva proprietà, avendolo acquistato con l'atto citato in premessa, e che lo stesso è libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, [come risulta da relazione ipotecaria ventennale, che si allega al presente atto sotto la lettera "..."].
La Società di Leasing non presta alcuna garanzia per vizi e difetti della cosa venduta previste dagli articoli 1490 e 1497 del codice civile, trattandosi di immobile riveniente da operazione di locazione finanziaria del quale non ha mai avuto il materiale godimento in quanto concesso al Precedente Utilizzatore società "..." in forza del contratto citato nelle premesse del presente atto.

(CONFORMITÀ CATASTALE)

Per una migliore identificazione di quanto venduto le parti fanno riferimento alla planimetria depositata in Catasto, che si allega al presente atto sotto la lettera "...".

3 Valutare eventuale diritto di prelazione del subconduttore.

La Società di Leasing, a cui l'Immobile è catastalmente intestato, dà atto che la conformità dei dati catastali e della planimetria depositata allo stato di fatto risulta da attestazione di conformità del tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale signor..., contenuta nella perizia tecnica allegata [oppure che si allega] al presente atto sotto la lettera "...".
oppure
La Società di Leasing, a cui l'Immobile è catastalmente intestato, dichiara la conformità dei dati catastali e della planimetria depositata allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

(IMPIANTI)
La Società di Leasing in particolare non garantisce l'efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti posti al servizio dell'Immobile e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'elenco previsto dall'art. 1 del DM 37/2008, nonché la loro conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza.

(CERTIFICAZIONE ENERGETICA)
(verificare le disposizioni regionali)
La Società di Leasing consegna l'attestato di certificazione energetica [che si allega al presente atto sotto la lettera "..."].
L'Acquirente dichiara di aver ricevuto il suddetto attestato e le informazioni in materia di certificazione energetica.

(REGOLARITÀ EDILIZIA)
Ai sensi della vigente disciplina in materia edilizia Società di Leasing dichiara, facendo affidamento e riferimento a quanto risulta dalla perizia tecnica allegata al presente atto sotto la lettera "...", che l'Immobile è stato costruito in forza di...

(PRESA D'ATTO DELL'ACQUIRENTE E RINUNCIA ALLE GARANZIE)
L'Acquirente dichiara di avere visionato l'Immobile, rilevandone gli attuali utilizzo, occupazione e stato di fatto, che dichiara di accettare interamente e ritenere conformi alle proprie esigenze.
L'Acquirente inoltre, preso atto delle dichiarazioni della Società di Leasing, dà atto di avere effettuato in modo indipendente l'indagine in merito alla situazione di fatto e di diritto dell'Immobile e di averla attentamente valutata prima di procedere alla conclusione del presente atto, dichiara di essere soddisfatto degli esiti della stessa e rinuncia espressamente alle relative garanzie.
L'Acquirente dichiara infine di aver verificato, tramite tecnici di propria fiducia, che lo stato di fatto dell'Immobile corrisponde ai dati catastali ed alle planimetrie depositate e la conformità edilizia

dell'Immobile, esonerando la Società di Leasing da ogni relativa responsabilità.
L'Acquirente accetta quindi l'Immobile nello stato di fatto e di diritto e nella situazione catastale, impiantistica e urbanistica, assumendo a proprio esclusivo carico ogni adempimento, onere e spesa per l'eventuale adeguamento alle norme di legge
se interviene il Precedente Utilizzatore
Il Precedente Utilizzatore garantisce la conformità degli impianti posti a servizio dell'Immobile alla vigente normativa nonché la loro efficienza ed il relativo regolare funzionamento e consegna copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle imprese installatrici.
Il Precedente Utilizzatore conferma la regolarità e conformità catastale ed edilizia dell'Immobile, dichiarando che allo stesso non sono state apportate variazioni o modifiche interne e/o esterne in violazione alla normativa vigente ed in assenza dei relativi provvedimenti concessori, manlevando e tenendo indenne la Società di Leasing da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo ed accollandosi inoltre ogni eventuale onere ed obbligo conseguenti, anche di natura catastale.

(DICHIARAZIONI FISCALI)
(IN CASO DI OPZIONE IVA REVERSE CHARGE)
La Società di Leasing dichiara di optare, ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter), lettera d) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e sue successive modifiche ed integrazioni, per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, avendo il presente atto ad oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.
La Società di Leasing dichiara che emetterà oggi stesso, a norma dell'articolo 17, commi 5 e 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento a detta norma.
L'Acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con indicazione dei suddetti dati.

(SEMPRE)
La Società di Leasing dichiara, come già precisato nelle premesse, che l'Immobile è riveniente dal contratto di locazione finanziaria n.... che si è risolto in data... per inadempimento dell'utilizzatore, come risulta dalla comunicazione effettuata con lettera raccomandata AR [o telegramma] in data.... Pertanto il presente atto è soggetto alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai sensi dell'articolo 35 comma 10- ter.1. del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 2482.

(ASSICURAZIONE)
La Società di Leasing dichiara per l'Immobile che è stata stipulata una polizza di assicurazione globale fabbricati e che procederà alla disdetta della detta polizza, relativamente all'Immobile, con efficacia dalla data di stipula del presente atto; l'Acquirente prende atto e si impegna a provvedere alla stipulazione di una nuova copertura assicurativa a far tempo dalla stessa data di conclusione del presente atto.

(SPESE)
Tutte le spese, imposte e tasse del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono a carico dell'Acquirente; in particolare l'Acquirente si accolla e fa proprie tutte le spese, imposte e tasse in qualsiasi maniera correlate al presente atto di vendita e alle relative formalità, anche qualora la Società di Leasing ne fosse debitore solidale per effetto della stipula del presente atto, anche a seguito di successivo accertamento fiscale notificato (comprese eventuali spese per onorari professionali per l'assistenza e la consulenza tributaria dovuti a professionisti terzi eventualmente incaricati dalla Società di Leasing).