



PATTO DI OPZIONE

Tra la società con sede legale a
..... (.....) in Via
.....C.F., in persona
del proprio legale rappresentante Sig.
..... C.F.
nato a(.....) il di
seguito **Concedente**

e

il Sig.C.F.
nato a(.....) il
residente in(.....) Via

e

la Sig.raC.F. nata
a(.....) il
residente in(.....) Via
..... di seguito **Opzionari;**

PREMESSO CHE

a) la Concedente è proprietaria dell'immobile sito a
..... via n., piano
terra, interno, così composto: monolocale con
angolo cottura e bagno e dell'immobile sito a
..... via n., così
composto: box doppio di pertinenza all'abitazione,
distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune



di Seregno, Foglio, particella

sub. e particella sub.;

b) con contratto di locazione stipulato in data la Concedente ha concesso in locazione i suddetti immobili ai Sig.ri

c) il menzionato contratto di locazione ha una durata di anni 4 (quattro) e più precisamente dal al

d) quale canone di locazione le parti, all'art. 7 del contratto di locazione di cui sopra, hanno concordato l'importo di € (euro/00) annui da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € (euro/00) ciascuna entro il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 di ogni anno, da aggiornarsi annualmente nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e vincolante del presente accordo.

2) Opzione

2.1 Con la presente scrittura la Concedente intende concedere agli Opzionari, che accettano, nelle modalità e nei termini di seguito indicati, un diritto di opzione ex



art. 1331 c.c. di tipo "call" "all'americana" per l'acquisto degli immobili descritti in premessa e precisamente: immobile sito a via n., piano terra, interno, così composto: monocale con angolo cottura e bagno e immobile sito a via n., così composto: box doppio di pertinenza all'abitazione, distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di, Foglio, particella sub. e particella sub. (in allegato schede catastali e attestato di certificazione energetica).

3) Stato dell'immobile

3.1 Il diritto di opzione viene concesso, nelle modalità e nei termini di seguito indicati, per l'acquisto dell'immobile sopra descritto nello stato di fatto in cui esso si trova, con tutti gli inerenti diritti ed oneri, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, anche derivanti dallo stato di condominio e con proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio da considerare comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

4) Termine per l'esercizio dell'opzione

4.1 La Concedente si impegna a mantenere ferma la propria proposta sino alla data del (3 anni),



sicché il diritto di opzione potrà essere efficacemente esercitato dagli Opzionari solamente entro e non oltre tale inderogabile termine, mediante Raccomandata A.R. che dovrà pervenire, entro e non oltre tale data, presso la sede della Concedente.

5) Termine per la stipula del rogito

5.1 Nel caso in cui gli Opzionari decidessero di avvalersi, entro il termine sopraindicato, dell'opzione di acquisto del menzionato immobile al prezzo di cui all'art. 7, dovrà inderogabilmente addivenirsi alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento, da parte della Concedente, della Raccomandata A.R. di cui all'art 4, con atto ai rogiti di Notaio da individuarsi a cura del Concedente.

5.2 I patti e le condizioni dell'atto notarile saranno i medesimi di quelli contenuti nell'atto di provenienza fatto salvo quanto in contrasto con il presente patto di opzione.

6) Premio

6.1 Al momento della stipula del presente patto di opzione gli Opzionari si impegnano a versare alla Concedente la somma di €(euro/00) a titolo di premio.

6.2 Se gli Opzionari eserciteranno validamente, entro il



termine di cui all'art. 4.1, il diritto di acquisto dell'immobile il premio sarà scontato dal prezzo ai sensi dell'art. 7.2.

6.3 Se gli Opzionari, entro il termine di cui all'art. 4.1, non eserciteranno validamente il diritto di acquisto dell'immobile il premio non sarà in alcun caso restituito dalla Concedente.

7) Prezzo

7.1 Il prezzo degli immobili viene sin da ora fissato e concordato a corpo e non a misura in €
(euro/00).

7.2 Se gli Opzionari eserciteranno il diritto di opzione verseranno a mezzo assegno circolare alla Concedente, al momento del rogito, una somma pari alla differenza tra il prezzo dell'immobile di cui all'art. 7.1 (minuendo) e la somma tra quanto corrisposto a titolo di premio per l'opzione ex art. 6 e la percentuale dell'importo dei canoni di locazione versati dal momento della stipula del contratto di locazione sino al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita calcolata come di seguito precisato (sottraendo).

7.3 I canoni di locazione versati per i mesi da 1 a 12 saranno computati al 100%;

Dopo i primi 12 mesi i canoni di locazione versati saranno computati al 80% fino al 24° mese;



Dopo i primi 24 mesi i canoni di locazione versati saranno computati al 60% fino al 36° mese;

7.4 le spese notarili, le spese di registrazione dell'atto pubblico, nonché tutte le altre ed ulteriori spese consequenziali e dipendenti dal medesimo atto pubblico, saranno a carico ai Sig.ri;

7.5 Se gli Opzionari eserciteranno il diritto di opzione dovranno rimborsare alla Concedente le spese straordinarie relative agli immobili dal fino al giorno del rogito.

8) Incedibilità dell'opzione

8.1 L'opzione di cui al presente atto non è cedibile a terzi.

9) Casi di perdita di efficacia dell'opzione

9.1 La presente opzione è destinata a perdere efficacia qualora:

a) gli Opzionari non esercitino il diritto concessogli dalla Concedente entro il termine e con le modalità di cui all'art 4.1

b) gli Opzionari non addivengano alla individuazione del Notaio rogante e/o alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro il termine di cui all'art. 5

c) non corrisponda, al momento della stipula dell'atto pubblico, l'importo di cui all'art. 6



9.2 Nel caso in cui il contratto di locazione dovesse cessare per qualsivoglia motivo (risoluzione, recesso, sfratto per morosità, etc.) prima della data di termine dell'opzione, il diritto di opzione attribuito dalla presente scrittura dovrà considerarsi estinto ed i Sig.ri, non potranno più efficacemente esercitarlo.

10) Divieto di cessione dell'immobile a terzi

10.1 La Concedente, durante il periodo di vigenza del presente patto di opzione, si impegna a non cedere l'immobile a terzi e a non costituire su di esso altri diritti reali senza l'accordo degli Opzionari.

10.2 In caso di violazione del suddetto divieto è pattuito che gli Opzionari avranno diritto di richiedere la restituzione del premio versato. E' comunque fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

11) Impegno a mantenere l'immobile libero da vincoli

11.1 La Concedente si impegna per l'intera durata del presente patto di opzione affinché non vengano iscritte ipoteche sull'immobile e affinché l'immobile non sia oggetto di pignoramento.

11.2 In caso di violazione del suddetto divieto è pattuito che gli Opzionari avranno diritto di richiedere la restituzione del premio versato. E' comunque fatto salvo il risarcimento del maggior danno.



12) Del contratto di locazione

12.1 Nel caso in cui venisse efficacemente esercitato il diritto di opzione da parte dei Sig.ri, il contratto di locazione da quest'ultimo concluso con la società dovrà considerarsi automaticamente risolto al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita;
Seregno, lì

La Concedente

Gli Opzionari

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le premesse e le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13)
Seregno, lì

La Concedente

Gli Opzionari