

CONTRATTO PRELIMINARE COSTITUZIONE DI DIRITTO DI USUFRUTTO

Mario Rossi con Codice Fiscale RSMR83E05L219F, residente in Via Roma 24, San Mauro, 10099 Torino, in seguito anche "**Parte promittente concedente**",

e

Luca Verdi con Codice Fiscale VRDLCC38E05L219F, residente in Via Brofferio 32, Basiglio, 20080 Milano, in seguito anche "**Parte promissaria usufruttuaria**", di seguito congiuntamente denominati "**le Parti**"

convengono e stipulano quanto segue

1. Immobile. La parte promittente concedente promette e si obbliga a costituire a favore della parte promissaria usufruttuaria, che promette e si obbliga ad accettare, per sé ovvero altre persone fisiche o giuridiche, da nominarsi ai sensi dell'articolo 1401 c.c. e seguenti: il diritto di Usufrutto del bene immobile sito nel Comune di Basiglio (20080, Milano), in Via Rossi 3, costituito da: appartamento al terzo piano composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno, e così censito al catasto del medesimo Comune da Foglio 16 Particella 123 Subalterno 154, ed avente destinazione residenziale, (di seguito anche solo "**Immobile**");

- Non sono presenti e comprese eventuali pertinenze

2. Prezzo e pagamento. Il prezzo convenuto, per la costituzione del diritto di usufrutto sopra l'Immobile è di 40.000,00 € oltre imposte ed oneri di legge applicabili, il cui pagamento avverrà come segue:

- 10.000,00 € a titolo di Caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., da imputarsi a conto prezzo al momento dell'atto

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto preliminare costituzione di diritto di usufrutto

3. Durata. La costituzione del diritto di usufrutto avverrà a far data dalla stipula dell'atto notarile e sino alla data del 12/04/2025. Qualora, ai sensi dell'art. 1401 c.c. e seguenti, sia nominata, quale usufruttuario, una persona giuridica, il termine di durata del diritto sarà comunque di durata non superiore ad anni 30, decorrenti dalla data di costituzione del diritto di usufrutto. L'Immobile, allo spirare del termine di durata del diritto di usufrutto, verrà restituito nello stato in cui è consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso.

4. Provenienza. L'immobile oggetto del presente contratto, limitatamente al diritto di usufrutto, sarà rispettivamente trasferito e accettato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti, gli accessori, dipendenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive anche condominiali, come dalla parte promittente concedente possiede e ha diritto di possedere, in virtù dei seguenti titoli validi esibiti dalla stessa: atto di acquisto.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto preliminare costituzione di diritto di usufrutto

6. Garanzie. La parte promittente concedente dichiara e garantisce sin da ora la proprietà e la disponibilità dell'Immobile, nonché la libertà da canoni, censi, vincoli di qualsiasi specie, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli volendo. La Parte promittente concedente si obbliga a prestare garanzia relativamente alla congruità grafica catastale e comunale e dei corretti allineamenti in ottemperanza ai disposti del DL 78 del 27 maggio 2010 e s.m.i, e si impegna a produrre al Notaio rogante la necessaria documentazione urbanistica e catastale, effettuando le rettifiche eventualmente necessarie in ogni caso prima del termine fissato per la stipula del contratto definitivo.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto preliminare costituzione di diritto di usufrutto

8. Menzione urbanistica. La parte promittente concedente si impegna sin da ora a rendere nell'atto di costituzione tutte le dichiarazioni urbanistiche ed amministrative, richieste ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e di cui al DPR 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., fornendo al Notaio rogante la necessaria documentazione. Dichiara inoltre che per le porzioni immobiliari in oggetto, non ricorrono i presupposti per richiedere alcuna sanatoria edilizia, secondo le vigenti disposizioni legislative in materia, salvo le seguenti:

9. Atto notarile. L'immissione nel possesso ed il pieno godimento dell'Immobile, libere da persone e da cose, avverrà solo a seguito

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto preliminare costituzione di diritto di usufrutto

10. Inadempimento. Le Parti, con la sottoscrizione del presente contratto si obbligano a concludere il contratto definitivo di costituzione del diritto di usufrutto avanti al Notaio che verrà nominato entro la data sopra indicata. L'eventuale inadempimento a tale obbligazione determinerà l'applicazione dei rimedi previsti dall'articolo 1385 c.c. in tema di caparra confirmatoria.

11. Clausola penale. Le Parti sin d'ora convengono che, perfezionato l'atto di costituzione del diritto di usufrutto, eventuali abusi da parte dell'usufruttuario in relazione all'utilizzo dell'Immobile oggetto del diritto, ed eventuali ritardi nella restituzione dell'Immobile nei termini stabiliti quest'ultimo corrisponderà, a titolo di penale, la somma di 0,00 €, fatta salva, comunque, la possibilità, per il concedente, di ottenere il risarcimento di ogni danno ulteriore.

12. Uso del bene. Parte promissaria usufruttuaria si impegna sin d'ora a usufruire del bene con la dovuta diligenza, non potrà locare o concederne il godimento dell'Immobile a terzi, neppure temporaneamente, senza il consenso scritto della parte promittente concedente.

13. Spese. Le spese generali, di manutenzione e servizi condominiali per le parti comuni e quelle esclusive, per le utenze energetiche ed elettriche, la fornitura di acqua, il riscaldamento o raffrescamento, la raccolta rifiuti ed in generale tutte le spese di conduzione e custodia saranno totalmente a carico della parte promissaria usufruttuaria a decorrere dalla data dell'atto di costituzione e fino al termine previsto (cfr art.3). Così come saranno integralmente a carico della parte promissaria usufruttuaria qualsiasi imposta o carico tributario che possa derivare dall'utilizzo del bene.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto preliminare costituzione di diritto di usufrutto

15. Effetti novativi. Il presente contratto ha efficacia novativa rispetto ad ogni eventuale obbligazione precedentemente intercorsa tra le parti che deve intendersi pertanto superata. Per quanto non previsto nel presente contratto valgono le norme di legge e regolamentari applicabili nonché eventuali usi e consuetudini. Qualunque modifica del presente contratto dovrà risultare da accordo scritto delle Parti e debitamente sottoscritto.

16. Esecuzione in forma specifica. Ferma la possibilità, in caso di inadempimento, di esercitare i rimedi e le tutele contrattuali disposti dal presente contratto e, ove compatibili, dalle correlate disposizioni di legge, ove una delle parti si renda inadempiente all'obbligo di concludere il contratto definitivo di costituzione di usufrutto, la parte che ha già adempiuto la propria prestazione o ha formalmente offerto il proprio adempimento, potrà ottenere una sentenza, ai sensi dell' art. 2932 c.c., che produca i medesimi effetti del contratto non concluso.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto preliminare costituzione di diritto di usufrutto

19. Foro competente. Le parti convengono che ogni controversia nascente dal o relativa al presente contratto o ad atti esecutivi dello stesso sarà competenza esclusiva del Foro individuato ai sensi di legge.