**CONTRATTO SOCIALE (esempio)**

**Gina D.**

**Indirizzo**

**CAP/Luogo**

e

**Simon K.**

**Indirizzo**

**CAP/Luogo**

sono una società semplice ai sensi dell'art. 530 e segg. CO con il seguente

**SCOPO:** **COMPROPRIETÀ, OCCUPAZIONE E MANUTENZIONE DELLA PROPRIETÀ ALLA ROSENWEG 7, 6003 LUCERNA.**

Per consentire a Gina D. di utilizzare il patrimonio della sua cassa pensione come capitale proprio, ci si accorda, per quanto in contrasto con la norma di legge, sulla comproprietà. L’abitazione viene finanziata come segue:

– Gina D.: CHF 150'000.- come capitale proprio (prelievo anticipato del patrimonio della cassa pensione).

– Simon K.: CHF 50’000 come capitale proprio

– Prezzo d'acquisto rimanente: prestito ipotecario di CHF 600'000.-.

Nel registro fondiario Gina D. è iscritta come comproprietaria di ¾, Simon K. come comproprietario di ¼ dell’abitazione. Nella stessa proporzione, partecipano anche al patrimonio sociale e a qualsiasi profitto o perdita. Gina D. e Simon K. sostengono ciascuno la metà dei contributi necessari, come gli interessi ipotecari, l'ammortamento, le spese accessorie e di manutenzione.

Ogni socio ha il diritto di chiedere lo scioglimento della società con un preavviso di sei mesi. Gina D. ha il diritto di rilevare l’abitazione quale proprietà esclusiva a scadenza di tale termine di preavviso. Se Gina D. e Simon K. non riescono a raggiungere un accordo sul prezzo di acquisto entro tre mesi, viene richiesta una stima del valore di mercato da parte della banca ipotecaria riconosciuta dalle parti come autorevole. Simon K. riceve come prezzo di acquisto ¼ del seguente saldo: valore di mercato meno le spese ipotecarie, la metà dell’imposta sugli utili da sostanza immobiliare e delle tasse di successione, nonché la metà di tutte le spese notarili e catastali.

Qualora Gina D. non fosse in grado di pagare il prezzo di acquisto a Simon K. entro otto mesi dalla risoluzione del contratto, l'immobile sarà venduto. La Makler AG, Seestrasse 5, 6000 Lucerna, viene commissionata come venditore. Il ricavato della vendita, detratti il debito ipotecario e i costi di liquidazione, viene ripartito tra i soci in proporzione alla loro quota di capitale proprio.

Se la stima del valore di mercato della banca ipotecaria, riconosciuta autorevole, è inferiore al prezzo di acquisto (perdita di valore), entrambe le parti hanno il diritto di chiedere un'asta pubblica entro un mese. Il ricavato dell'asta, detratte tutte le spese e il debito ipotecario, viene distribuito in proporzione alle quote di partecipazione societarie.

In caso di decesso di uno dei soci, la sua quota va al partner superstite. Gli eredi del socio deceduto sono compensati da un pagamento in contanti corrispondente alla quota di liquidazione del defunto secondo la disposizione di cui sopra alla data del decesso.

Lucerna, 31 ottobre 2018

Gina D. Simon K.