

Contratto-tipo preliminare di compravendita immobiliare

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge, i signori:

- (Tizio) _____ nato a _____ il giorno _____,
residente a _____, via _____ n. _____,
codice fiscale _____, di stato civile _____, in
prosiegua denominata anche "Parte Promittente Venditrice";

- (Caio) _____, nato a _____ il giorno _____,
residente a _____, via _____ n. _____,
codice fiscale _____, di stato civile _____, in prosiegua
denominato anche "Parte Promissaria Acquirente",

convengono e stipulano quanto segue.

1. Oggetto del contratto

(Tizio) _____ si obbliga a cedere e vendere a (Caio) _____,
che si obbliga ad acquistare per sé, persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del
definitivo, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di _____,
via _____ n. _____, costituita da _____ al
piano _____, con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI _____
SEZIONE _____ - FOGLIO _____
Mappale _____ Subalterno _____,
z.c. _____, classe _____, categoria _____,
rendita catastale _____ vani o superficie _____
CONFINI: _____ . Salvi i più precisi e come in fatto.

PLANIMETRIA: a esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e
confinazione le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si
allega al presente atto sotto la lettera " _____ " e che le Parti dichiarano e riconoscono essere
conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al
fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss.
c.c., per destinazione o per titolo.

PROVENIENZA: dichiara la Parte Promittente Venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma
oggetto di quest'atto è a essa pervenuto come segue:

- atto di compravendita notaio _____ di _____ in data <data> con il n. _____ di Repertorio, ivi registrato il giorno <data> al n. _____ atti [</pubblici/privati>] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____ in data <data> ai n.ri _____ ;

oppure

- successione </legittima/testamentaria> in morte di _____, nat</o/a> a _____ il giorno _____ e decedut</o/a> a _____ il giorno _____, di cui la dichiarazione di successione registrata a _____ il _____ al n. _____ vol. e il relativo certificato trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____ in data _____ ai n.ri _____.

Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, e a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto¹.

2. Garanzie della Parte Promittente Venditrice

La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile *de quo*, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (se ci sono formalità), a eccezione della seguente formalità eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____:

* ipoteca in data _____ ai nn. _____ a favore di " _____ " per un montante ipotecario a euro _____.

Tale ipoteca dovrà risultare cancellata per la data del definitivo a cura e spese della Parte Promittente Venditrice.

È fatta in ogni caso rinuncia espressa a ogni ipoteca legale.

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, a cura e spese della Parte Promittente Venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a essere nella piena disponibilità della Parte Promittente Venditrice.

☐ L'immobile dovrà essere altresì libero da persone anche interposte.

oppure

☐ L'immobile è oggetto di un contratto di locazione con scadenza il _____.

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla Parte Promittente Venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno *ipso iure* la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e comprende ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c., come risulta dal Regolamento di condominio allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Parte Promittente Venditrice dichiara che non esistono pendenze condominiali per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali; a tal uopo si conviene che sarà a carico della Parte Promittente Venditrice ogni spesa condominiale, derivante da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna.

Le Parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso, così come dichiarato dalla Parte Promittente Venditrice.

La Parte Promittente Venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

Viene prestata fin d'ora garanzia di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, mentre la loro eventuale messa a norma secondo le disposizioni attualmente vigenti

¹ Si consiglia di procedere alla dichiarazione di nomina del terzo entro e non oltre il termine di 3 giorni, al fine di evitare che il contratto sia considerato da parte dell'Agenzia delle Entrate come una "cessione di contratto" e che non possa poi scompularsi in sede di imposta da pagare al momento della stipulazione del contratto definitivo l'imposta già pagata per la caparra confirmatoria e per l'acconto prezzo in caso di registrazione del preliminare.

nel momento in cui sarà stipulato il contratto definitivo di compravendita sarà a carico della Parte Promissaria Acquirente. La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è in regola con la vigente normativa energetica.

La Parte Promittente Venditrice si impegna a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente, al momento dell'atto traslativo, l'Attestato di Certificazione Energetica relativo all'immobile in oggetto prescritto dal d.lgs. 192/2005 e s.m.i.

3. Dichiarazioni urbanistiche e di conformità amministrativa

I) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI ANTE 1° SETTEMBRE 1967

Per quanto possa occorrere, benché il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1° SETTEMBRE 1967 (ipotesi eventuale) e che successivamente il Comune di _____ ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- concessione _____;
- sanatoria _____.

II) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI POST 1° SETTEMBRE 1967

LA PARTE VENDITRICE, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, DICHIARA che il fabbricato di cui quanto in oggetto costituisce porzione è stato edificato in forza e in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di _____:

* <LICENZA EDILIZIA/CONCESSIONE EDILIZIA/PERMESSO DI COSTRUIRE> n. <numero concessione> in data <data> protocollo n. _____;

* variante in corso lavori n. <numero concessione> in data <data> protocollo n. _____;

* D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) in data <data> protocollo n. _____.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con provvedimento in data <data> protocollo n. _____ (inizio lavori in data <data> e fine lavori in data <data>).

Dichiara e garantisce da ultimo che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme e in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4. Stipula dell'atto definitivo di compravendita

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno _____ a ministero di notaio a scelta di Parte Promissaria Acquirente (con preavviso da comunicarsi alla Parte Promittente Venditrice almeno venti giorni prima della data stabilita per l'atto notarile) e contestualmente al rogito la Parte Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.

Le Parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a produrre al notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125, Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 176, Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna a ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

5. Caparra e ripartizione delle spese dell'atto definitivo

Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente a eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della Parte Promittente Venditrice e salvo quanto altro per legge.

6. Prezzo e pagamento

Il prezzo della vendita viene convenuto e accettato dalle Parti nella somma di euro _____, ed è regolato come segue:

- euro _____, a titolo di caparra confirmatoria, sono stati versati già prima d'ora dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice a mezzo degli assegni circolari *infra* citati e per detto e tanto importo la Parte Promittente Venditrice rilascia corrispondente quietanza;
- euro _____, ancora dovuti a saldo, dovranno essere pagati, a mezzo di assegni circolari/bonifico bancario e nel rispetto della normativa valutaria vigente, contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita.

7. Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale

Per quanto occorrer possa, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 248/2006, LE PARTI DICHIARANO:

- A) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE: «che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'Agenzia _____, con sede in _____, partita IVA _____, legale rappresentante signor _____, nato a _____ il giorno _____, codice fiscale _____, iscritto/a _____ al n. _____ nella Sezione degli Agenti immobiliari presso il Ruolo mediatori della Camera di Commercio di _____ ovvero, ai sensi del d.lgs. 59/2010 e della legge 122/2010, al n. _____ del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di _____, dal _____, la quale ha percepito da parte di essa promittente venditrice a titolo di provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro _____, IVA compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. _____, emesso dalla banca _____, in data _____, tratto sul c/c n. _____, intestato a _____»; <inserire estremi assegno>.
- B) LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE: «che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'Agenzia _____, con sede in _____, partita IVA _____, legale rappresentante signor _____, nato a _____ il giorno _____, codice fiscale _____, iscritto/a al n. _____ nella Sezione degli Agenti immobiliari presso il Ruolo mediatori della Camera di Commercio di _____ ovvero, ai sensi del d.lgs. 59/2010 e della legge 122/2010, al n. _____ del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di _____, dal _____, la quale ha percepito da parte di essa promissaria acquirente a titolo di provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro _____, IVA compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. _____, emesso dalla banca _____, in data _____, tratto sul c/c n. _____, intestato a _____»; <inserire estremi assegno>.
- C) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE E LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE: «che la caparra confirmatoria di cui sopra detto è stata regolata a mezzo di: assegno circolare non trasferibile n. _____, emesso dalla banca _____, in data _____, per l'importo di euro _____, tratto sul c/c n. _____, intestato a _____»; <inserire estremi assegno>.

8. Clausola risolutiva espressa

Tutte le clausole, gli elementi, obblighi e oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto ex art. 1456 e ss. c.c., dando luogo alle responsabilità conseguenti.

9. Ripartizione delle spese dell'atto preliminare di compravendita

In considerazione di quanto stabilito dalla normativa vigente in ordine alla solidarietà tributaria del mediatore per il pagamento delle imposte e tasse relative alla registrazione del presente contratto preliminare, le Parti conferiscono mandato all'Agenzia, e per essa al suo legale rappresentante, affinché ne curi la registrazione per loro conto, versando alla stessa le relative somme che si quantificano in euro _____. Le spese del presente contratto inerenti e conseguenti sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, salvo solo quanto per legge diversamente stabilito.