

Con la presente scrittura privata, i sottoscritti:

Promittente Venditore:

XXX nato a XXX il XXX

domiciliato a XXX via XXX n° XXX

stato civile XXX codice fiscale n° XXX

e

Promittente Acquirente:

XXX nato a XXX il XXX

domiciliato a XXX via XXX n° XXX

stato civile XXX codice fiscale n° XXX

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1 - CONSENSO E OGGETTO - Il promittente venditore promette di vendere al promittente acquirente, che promette di acquistare, la piena proprietà del seguente bene immobile: XXX (descrizione dell'immobile con dati catastali e confini)

Art. 2 - PREZZO - Le parti dichiarano di aver concordato, per la compravendita che si sono obbligate a concludere, il prezzo complessivo di euro XXX

Art. 3 - ACCONTO O CAPARRA (barrare la casella relativa) - Il promittente acquirente ha già versato al promittente venditore, che ne rilascia corrispondente quietanza, la somma complessiva di euro XXX a titolo di: acconto di tale prezzo / caparra confirmatoria, imputabile al prezzo in sede di adempimento ai sensi dell'art 1385 c.c..

Art. 4 - SALDO DEL PREZZO - L'importo residuo del prezzo sarà versato al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita con le modalità previste dalla legge. Il promittente acquirente prende atto che il pagamento non potrà avvenire con assegno bancario, e che le vigenti norme limitano l'utilizzo del denaro contante.

Art. 5 - CONTRATTO DEFINITIVO - Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo di compravendita, presso il notaio Paolo Tonalini, entro il giorno XXX e comunque non prima del giorno XXX Il promittente acquirente comunicherà al promittente venditore il giorno e l'ora fissati per la stipula del contratto definitivo di compravendita, con un preavviso di almeno cinque giorni. Il trasferimento della proprietà avverrà solo al momento della stipula del contratto definitivo.

Art. 6 - RISERVA DI NOMINA - Il promittente acquirente si riserva espressamente la facoltà di nominare persone o enti che debbano, in tutto o in parte, acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti da questo contratto, entro il giorno XXX

Art. 7 - CONSEGNA (barrare la casella relativa) - L'immobile sopra descritto sarà consegnato al promittente acquirente contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita / il giorno XXX, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, e come è stato visto e accettato dal promissario acquirente.

Art. 8 - GARANZIE - Il promittente venditore garantisce espressamente che quanto in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che alla data del contratto definitivo di compravendita sarà libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole, da privilegi anche fiscali, garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti, e che non vi sono aventi diritto a prelazione.

Art. 9 - REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE - Il promittente venditore garantisce la completa regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, la presenza dei requisiti di agibilità e la conformità dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto allo stato di fatto dell'immobile, e si obbliga a fornire la relativa documentazione prima della data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita; il promittente venditore si obbliga comunque, se dovesse risultare necessario, a regolarizzare la situazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile prima della data prevista per il contratto definitivo di compravendita. Il promittente acquirente, se lo riterrà opportuno a propria assoluta discrezione, potrà far verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile da un tecnico di sua fiducia prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, e a tal fine il promittente venditore lo autorizza sin d'ora ad accedere a tutti i documenti necessari, anche presso i pubblici uffici, e si obbliga a fornire al tecnico incaricato tutta la documentazione in suo possesso, e a consentirgli l'accesso all'immobile per la verifica dello stato di fatto, in seguito alla semplice richiesta del promittente acquirente.

Art. 10 - AGIBILITÀ - Il promittente venditore garantisce la presenza dei requisiti di agibilità del fabbricato previsti dalla legge vigente al momento della fine lavori, e si obbliga a consegnare alla parte acquirente la certificazione di agibilità prima della stipula del contratto definitivo di compravendita; dichiara inoltre che dopo la certificazione dell'agibilità non sono stati eseguiti interventi per i quali la legge richiedesse il rilascio di una nuova certificazione.

oppure:

Il promittente venditore garantisce la presenza dei requisiti di agibilità del fabbricato previsti dalla legge vigente al momento della fine lavori, e si obbliga a ottenere la certificazione di agibilità e a consegnarla alla parte acquirente prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.

oppure:

Il promittente venditore garantisce la presenza dei requisiti di agibilità del fabbricato previsti dalla legge vigente al momento della fine lavori, ma dichiara di non essere in possesso della certificazione di agibilità, e pertanto di non poterla consegnare alla parte acquirente; il

promittente acquirente accetta di acquistare l'immobile anche in mancanza della certificazione di agibilità, prendendo atto della garanzia fornita dal promittente venditore circa la sussistenza dei requisiti di agibilità del fabbricato.

oppure:

Il promittente venditore dichiara di non essere in possesso della certificazione di agibilità dell'unità immobiliare e non fornisce alcuna garanzia circa la presenza dei requisiti richiesti dalla legge per il suo rilascio; il promittente acquirente prende atto dell'assenza della certificazione di agibilità, e dichiara di non considerare qualità essenziale del fabbricato la presenza dei requisiti di agibilità, avendone tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita.

Art. 11 - CLAUSOLA RISOLUTIVA - Se entro la data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita l'oggetto del presente contratto non dovesse risultare conforme a quanto garantito, ovvero non fosse stata fornita la documentazione relativa alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale di quanto in oggetto, il promittente venditore sarà considerato inadempiente e il presente contratto si intenderà risolto di diritto in seguito alla semplice dichiarazione del promittente acquirente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1456 c.c..

Art. 12 - PRESTAZIONE ENERGETICA - Il promittente acquirente dichiara di avere ricevuto dal promittente venditore, al termine della trattativa, l'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio.

Art. 13 - CERTIFICAZIONI RICHIESTE DALLA LEGGE - Il promittente venditore si obbliga a consegnare al notaio, prima della data prevista per il contratto definitivo di compravendita, la documentazione e le eventuali certificazioni di cui le vigenti norme nazionali e regionali prevedono l'allegazione all'atto (certificato di destinazione urbanistica, attestato di prestazione energetica, planimetrie catastali, etc.).

Art. 14 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI (barrare la casella relativa) - Il promittente venditore garantisce / non garantisce che gli impianti presenti nel fabbricato in oggetto sono stati realizzati in conformità alle norme di sicurezza in vigore all'epoca della loro realizzazione. Il promittente venditore si obbliga a consegnare al promittente acquirente, alla stipula del contratto definitivo di compravendita, le certificazioni di conformità di cui egli sia in possesso.

Art. 15 - CONDOMINIO (clausola eventuale - cancellare se non pertinente) - Il promittente venditore garantisce che al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita saranno state pagate tutte le rate scadute delle spese condominiali ordinarie o straordinarie, e si obbliga a consegnare all'acquirente una dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio, da cui risulti l'avvenuto pagamento e l'assenza di liti in corso da parte del condominio. Il promittente acquirente dichiara di accettare il regolamento di condominio vigente per l'immobile di cui fa parte quanto qui in contratto.

Art. 16 - DETRAZIONI IRPEF (clausola eventuale - cancellare se non pertinente) - Le parti convengono che le detrazioni IRPEF relative alle spese sostenute dalla parte promittente venditrice per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ovvero finalizzati al risparmio

energetico, non ancora utilizzate alla data del contratto definitivo di compravendita rimangano a favore della parte alienante / siano trasferite alla parte acquirente.

Art. 17 - MUTUO (clausola eventuale - cancellare se non pertinente) - Il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva del mancato ottenimento, da parte del promissario acquirente, di un mutuo ipotecario per finanziare l'acquisto del bene in oggetto, da una banca di suo gradimento, entro la data sopra indicata per la stipula del contratto definitivo di compravendita. In caso contrario il presente contratto sarà privo di efficacia e il promittente acquirente avrà diritto alla restituzione immediata della somma versata come acconto o caparra.

Art. 18 - SPESE - Tutte le spese e imposte del presente contratto, del contratto definitivo di compravendita e degli atti inerenti e conseguenti sono a carico del promittente acquirente.

Luogo e data XXX

Promittente venditore

Promissario acquirente