

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

(ditta costruttrice - privato)

1) PARTI STIPULANTI

Il promittente venditore:

Sig./ra _____

Nato/a a _____ il _____

residente a _____ () Via _____ n. _____

Cod. Fisc. _____;

nella sua qualità di legale rappresentante della società _____ (per azioni(*sipa*), in nome collettivo (*snc*), a responsabilità limitata (*srl*)), con sede in _____ () _____, iscritta al registro delle imprese di _____ al numero _____ e numero _____ R.E.A.

partita iva _____,

in questo contratto brevemente denominato "parte venditrice".

Il promettente acquirente:

Sig./ra _____

Nato/a a _____ il _____

residente a _____ () Via _____ n. _____

Cod. Fisc. _____;

Sig./ra _____

Nato/a a _____ il _____

residente a _____ () Via _____ n. _____

Cod. Fisc. _____;

se sposati, inserire il regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni)

in questo contratto in breve denominati "acquirente" o "parte acquirente".

2) OGGETTO DELLA FUTURA COMPRAVENDITA

Con il presente atto, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, si conviene e stipula quanto segue:

la società _____, come sopra rappresentata, promette la vendita ed il/la signor/a _____ promette l'acquisto per sé o persona o persone da nominare all'atto notarile del bene qui descritto:

unità immobiliare sita in località _____, di cui alla Partita Tavolare n. _____ / _____ CC _____, p.ed _____

- porzione materiale n. ____; al piano ____: composta da: (descrizione dettagliata dell'abitazione)

- porzione materiale n. ____: al piano ____: (descrizione pertinenze: garage, posti macchina, cantine, ecc.) _____, come da planimetria che forma parte integrante di questo contratto (all.1)

Il venditore si impegna inoltre a cedere e comprendere nel prezzo stabilito per l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita (ad esempio: tutto il mobilio e l'arredamento come visto dalla parte acquirente ad esclusione di...)

3) PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'acquirente si impegna a pagare il prezzo dell'immobile nella misura stabilita di Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva.

Il prezzo viene pagato a corpo e non a misura. Il prezzo viene pagato secondo le seguenti modalità:

- a) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva a titolo di **caparra penitenziale o caparra confirmatoria*** al momento della sottoscrizione del preliminare; per l'importo ricevuto le parti venditrici rilasciano quietanza;
- b) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva come prima rata entro il _____ (solitamente 1/3

del prezzo);

- c) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva all'ultimazione dei lavori per il soffitto (solitamente 1/3 del prezzo);
- d) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva alla stipula del rogito notarile (solitamente 1/3 del prezzo meno gli anticipi).

Il pagamento delle rate in seguito alla sottoscrizione del presente contratto preliminare devono avvenire nel giorno della loro scadenza sul c/c n. _____ intestato al/la signor/a _____ presso la _____ (banca), Cab _____ Abi _____.

4) FIDEIUSSIONE BANCARIA (obbligatoria se la domanda per la concessione edilizia è stata presentata dopo il 21 luglio 2005)

Al momento della sottoscrizione del presente atto all'acquirente sarà consegnata una fideiussione bancaria da parte del venditore rilasciata dalla banca _____ (nome banca) dell'ammontare di Euro _____ (in lettere), somma pari alla caparra penitenziale o confirmatoria, ai sensi degli artt. 2 e seguenti. del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005. Questa fideiussione cessa la sua efficacia al momento della stipula del contratto definitivo. Ulteriori fideiussioni bancarie pari alle rate da pagare, come previsto al punto 3 (prezzo e modalità di pagamento), saranno consegnate all'acquirente al momento del pagamento delle rispettive rate. La somma totale pagata sarà coperta da fideiussione bancaria fino alla stipulazione del rogito notarile. Le spese per la fideiussione bancaria sono a carico del venditore.

5) ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE (obbligatoria se la domanda per la concessione edilizia è stata presentata dopo il 21 luglio 2005)

Ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto di trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere.

6) GARANZIE

Il venditore garantisce il bene compravenduto libero da ipoteche, passività immobiliari, da diritti reali di godimento spettanti a terzi ed immune da arretrati di imposte, da oneri e privilegi e da qualsiasi altro vincolo pregiudizievole; dichiarano inoltre che l'unità in oggetto è stata regolarmente assoggettata ad imposte nell'ultima dichiarazione dei redditi.

Il venditore consegna alla parte acquirente copia della seguente documentazione:

- estratto tavolare;
- scheda identificativa catastale;
- regolamento di condominio e tabella millesimale dell'immobile in oggetto;
- (eventuale) contratto di locazione;
- planimetria;
- concessione/licenza edilizia;
- piano di divisione materiale della porzione.

L'acquirente dichiara, al fine di godere delle agevolazioni fiscali previste (per l'acquisto prima casa**), di avere la residenza (o di svolgere la propria attività) nel comune dove è situato l'immobile oggetto del presente atto (o di impegnarsi a stabilirla entro 18 mesi dalla stipulazione del rogito notarile), di non possedere altro fabbricato idoneo ad abitazione nel comune e di non possedere immobili o quote di immobili per i quali è stata ottenuta l'agevolazione fiscale.

7) CONVENZIONI ai sensi dell'art. 79 L.P. 13/1997 (edilizia convenzionata)

Convenzione significa che per il periodo in cui il bene è gravato dal vincolo dell'edilizia convenzionata (il termine di 20 anni decorre dal rilascio della dichiarazione di abitabilità) l'abitazione:

- a) può essere alienata (venduta) solamente ai residenti nella Provincia ovvero a coloro che lavorano nella Provincia. Il prezzo di compravendita è deciso liberamente tra le parti;
- b) può essere concessa in locazione solamente al canone di locazione provinciale. Questo ammonta al 4% del

valore convenzionale dell'appartamento. Il canone di locazione è in tal modo circa il 30% inferiore rispetto a quello del libero mercato.

8) SOVRAPPREZZO

La parte acquirente si riserva il diritto di scegliere da una ditta di sua fiducia altri materiali e merci rispetto a quelli previsti nel progetto di costruzione (p.es. altre piastrelle, porte, pavimenti, finestre, ecc.), facendole montare a proprie spese.

La parte venditrice si obbliga a ridurre il prezzo concordato al punto 3 in relazione alla quantità di materiali e merci non consegnati. La riduzione del prezzo avviene in accostamento ai prezzi di mercato.

9) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La parte acquirente conseguirà il possesso e il godimento del bene entro e non oltre il _____ (*inserire data precisa*). Al momento della consegna il venditore consegnerà all'acquirente la dichiarazione di abitabilità. Alla consegna sarà redatto un protocollo. Dopo la consegna saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali e comunque tutti gli oneri relativi al cespite compravenduto.

10) ROGITO NOTARILE

Il contratto definitivo di compravendita (rogito notarile) sarà stipulato entro e non oltre il _____ (*inserire data precisa*) al rogito notarile, che dovrà essere effettuato, presso il notaio designato dall'acquirente.

11) PENALI

In caso di inadempimento della parte venditrice o in caso di ritardo nella consegna, la parte venditrice si obbliga di pagare all'acquirente Euro _____ (*di regola l'importo che equivale all'affitto mensile di un appartamento con simili caratteristiche a quello in oggetto*) per ogni mese di ritardo.

12) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che in caso di ritardo nella consegna dell'immobile l'acquirente potrà chiedere la risoluzione del contratto. In questo caso la risoluzione si verifica di diritto secondo quanto stabilito dagli artt. 1456 cc ss.

13) SPESE SUPPLETTIVE (a carico dell'acquirente ca. € 500,-- ad € 1.000,--)

Tutte le spese previste per legge e dalla consuetudine ed in particolare le spese del rogito notarile e di registrazione contratto sono a carico dell'acquirente. Secondo le consuetudini vigenti nella Provincia Autonoma di Bolzano, le spese per l'iscrizione catastale e tavolare (ca. Euro _____), per l'elaborazione della tabella millesimale (ca. Euro _____) e la redazione del regolamento di condominio sono a carico dell'acquirente. Le spese per l'elaborazione del piano di divisione in porzioni materiali sono a carico del venditore.

ALLEGATO "1" – planimetria

ALLEGATO "2" - caratteristiche tecniche della costruzione

Letto e sottoscritto dalle parti.

_____, (luogo e data di stipula)

Il venditore: (firma) _____

L'acquirente: (firma) _____

L'acquirente dichiara di aver preso conoscenza di tutte le clausole e condizioni del presente contratto di compravendita e di averle accettate esplicitamente ex art 1341 e 1342 cc.

L'acquirente: (firma) _____

***L'acconto e la caparra**

Il venditore o l'agenzia richiedono sempre il versamento di un acconto o di una caparra per "fermare" la casa. Prima di effettuare qualsiasi pagamento è opportuno farsi consigliare da soggetti competenti (per es. il Centro tutela dei Consumatori ed Utenti). Con il pagamento di una somma di denaro di qualsiasi carattere e contemporanea sottoscrizione di un accordo, nascono infatti diritti e doveri per entrambe le parti contraenti. Viene raccomandato di non versare come caparra o acconto una somma superiore a € 5.000,-- (anche se di regola viene richiesto un acconto/una caparra corrispondente al 20% del prezzo d'acquisto).

La caparra si distingue in caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e in caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 c.c.:

a) acconto significa pagamento parziale del prezzo. Tale concetto ha principalmente una rilevanza fiscale.

b) la caparra confirmatoria costituisce una conferma dell'adempimento, di cui segna quasi un'anticipata e parziale esecuzione: se il contratto viene adempiuto, la caparra deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se, invece, la parte che ha concesso la caparra si rende inadempiente, l'altra parte può recedere dal contratto e trattenere la caparra. Se inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra parte può sempre recedere e richiedere il doppio di quanto versato. Si tratta in entrambi i casi di facoltà concessa all'interessato che può comunque insistere per l'adempimento e richiedere il risarcimento per l'ulteriore danno subito.

c) caparra penitenziale: se nel contratto viene concordato un diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra non rappresenterà più una cautela contro l'inadempimento bensì il corrispettivo per l'attribuzione della facoltà di recesso. Pertanto, se recede il soggetto che ha consegnato la caparra, egli rinunzierà alla stessa nelle mani della controparte. Al contrario, se recede il soggetto che ha ricevuto la caparra, egli provvederà alla restituzione di una doppia caparra.

sono a carico dell'acquirente:

IMPOSTE	PRIMA CASA da privato o agenzia	PRIMA CASA da impresa	ALTRE ABITAZIONI	
<i>IVA</i>	-	4%	-	10%
<i>Imposta di registro</i>	2,00%	200,-- euro	9,00%	200,-- euro
<i>imposta ipotecaria</i>	50,-- euro	200,-- euro	50,-- euro	200,-- euro
<i>imposta catastale</i>	50,-- euro	200,-- euro	50,-- euro	200,-- euro

CONSIGLI UTILI:

- esatte generalità delle parti con particolare attenzione al regime patrimoniale dei contraenti coniugati;
- identificazione esatta dell'immobile compresi accessori e pertinenze; indicazione dei dati tavolari e catastali;
- indicazione esatta del prezzo di vendita e sue modalità di pagamento, acconto, rate e con il saldo generalmente previsto al rogito notarile; tipo di caparra prescelta (normalmente confirmatoria);
- clausola relativa alla consegna dell'immobile;
- clausole relative alle garanzie dal punto di vista ipotecario e vincolistico (con descrizione delle ipoteche e vincoli da cancellare);
- clausole di garanzia urbanistica (il venditore deve fornire la licenza e/o concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed eventuali domande di concessione di sanatoria (condono edilizio));
- dichiarazione da parte del venditore che l'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi;
- consegna da parte del venditore di copia della documentazione catastale, ipotecaria, urbanistica, dell'eventuale contratto di locazione, del regolamento del condominio con la relativa tabella millesimale, della planimetria e della

concessione edilizia;

- Se temete che l'immobile possa essere venduto più volte da parte del promettente venditore chiedete l'annotazione del preliminare nel Libro fondiario. Per annotare (iscrivere tavolarmente) il preliminare occorre però che lo stesso, oltre all'autentica notarile (costo ca. € 700,-- dipendente dal valore del bene dichiarato in atto) contenga tutte le clausole e le dichiarazioni previste per legge.
- Per chi deve richiedere un'agevolazione provinciale, il contratto preliminare diventa molto importante perché con il preliminare registrato si può presentare la domanda per ottenere il mutuo o il contributo decennale. La registrazione costa € 168,00 + l'imposta proporzionale prevista per la caparra confirmatoria, 0,50% (se penitenziale, 3%) e per l'acconto, 3%. L'imposta proporzionale (0,5% e 3%) su caparre e acconti viene detratta dall'imposta principale al momento della registrazione del contratto definitivo.