

# CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

## 1) PARTI STIPULANTI

Il promittente venditore :

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

regime patrimoniale(1)

ditta

in questo contratto brevemente denominati “venditore” o “parte venditrice”

Il promittente acquirente:

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

regime patrimoniale (1)

ditta

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:

il/la signor/a \_\_\_\_\_ promette la vendita e il/la

signore/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: (2)

- porzione materiale n. \_\_\_\_\_; al piano \_\_\_\_\_: (3) \_\_\_\_\_

Il venditore si impegna inoltre a cedere e comprendere nel prezzo stabilito per l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita (4)

## 3) PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'acquirente si impegna di pagare il prezzo dell'immobile nella misura stabilita di Euro \_\_\_\_\_ (in parole).

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

- a) Euro \_\_\_\_\_ (in parole) 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 parole) come prima rata entro \_\_\_\_\_;  
c) Euro \_\_\_\_\_ (in parole) alla stipula del rogito notarile.

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

All'acquirente sarà consegnata al momento della sottoscrizione del presente atto una fideiussione bancaria da parte del venditore rilasciata dalla banca \_\_\_\_\_ (nome banca) dell'ammontare di Euro \_\_\_\_\_ (in parole), somma pari alla caparra penitenziale o confirmatoria. 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) 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.

#### 6) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La parte acquirente conseguirà il possesso e il godimento del bene entro e non oltre \_\_\_\_\_ (*inserire data precisa*). Al momento della consegna sarà consegnata da parte del venditore la dichiarazione di abitabilità all'acquirente. 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.

#### 7) ROGITO NOTARILE

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

#### 8) PENALI

In caso di inadempimento della parte venditrice o in caso di ritardo nella consegna la parte venditrice si obbliga ex art. 1382 cc di pagare all'acquirente Euro \_\_\_\_\_ per ogni giorno di ritardo.

#### 9) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

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

#### 10) SPESE

Tutte le spese previste per legge e dalla consuetudine ed in particolare spese di notaio e di registrazione contratto sono a carico dell'acquirente.

Letto e sottoscritto dalle parti.  
Bolzano,

**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)** \_\_\_\_\_

*\*Caparra penitenziale o confirmatoria?*

*La differenza fra le due è rilevante in quanto la caparra penitenziale facilita lo scioglimento della promessa di vendita o restituendo (il venditore) il doppio di quanto percepito o perdendo (il compratore) quanto versato a titolo di caparra. Le cose vanno diversamente se si pattuisce la caparra confirmatoria che rende molto più difficile sciogliere la promessa. Anche con una minima cifra versata a titolo di caparra confirmatoria una delle parti può costringere l'altra ad adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto.*

**\*\***

**A CARICO DEL COMPRATORE**

<b>IMPOSTE</b>	<b>PRIMA CASA</b>	<b>PRIMA CASA</b>	<b>ALTRE ABITAZIONI</b>	
	<i>da privato o agenzia</i>	<i>da impresa</i>	<i>da privato o agenzia</i>	<i>da impresa</i>
<i>IVA</i>	-	4%	-	10%
<i>Imposta di registro</i>	3%	168,-- euro	7%	168,-- euro
<i>imposta ipotecaria</i>	168,-- euro	168,-- euro	2%	168,-- euro
<i>imposta catastale</i>	168,-- euro	168,-- euro	1%	168,-- euro

- 1) comunione o separazione dei beni
- 2) descrizione dettagliata dell'abitazione
- 3) descrizione pertinenze: garage, posti macchina, cantine, ecc.
- 4) ad esempio: tutto il mobilio e l'arredamento come visto dalla parte acquirente ad esclusione di...

**CONSIGLI UTILI:**

- identificazione esatta dell'immobile compresi accessori e pertinenze;
- descrizione tavolare e catastale;
- esatte generalità delle parti con particolare attenzione al regime patrimoniale dei contraenti coniugati;
- tipo di caparra prescelta (normalmente confirmatoria);
- indicazione esatta del prezzo di vendita e sue modalità di pagamento, acconto, rate e con il saldo generalmente previsto al rogito notarile;
- 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 la trascrizione risp. l'iscrizione tavolare del preliminare di compravendita. Per trascrivere (iscrivere tavolarmente) il preliminare occorre però che lo stesso, oltre all'autentica notarile, contenga tutte le clausole e le dichiarazioni previste per legge. In definitiva che assomigli il più possibile al contratto definitivo.
- Per chi deve richiedere un'agevolazione provinciale, il contratto preliminare diventa molto importante perché con lo stesso registrato si può presentare la domanda per ottenere il mutuo o il contributo decennale. La registrazione costa € 168,-- + 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.