

# **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

L'anno ..... addì.....

con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra i  
sottoscritti:

**- Nome..... Cognome.....nato a ..... Il ..... C.  
Fiscale..... Di seguito denominato parte promittente venditrice;**

**e**

**- Nome..... Cognome.....nato a ..... Il ..... C.  
Fiscale..... Di seguito denominato parte promissaria  
acquirente,**

Si conviene e si stipula quanto segue:

## **1. Oggetto del contratto**

Il promittente venditore promette di cedere e vendere a .....

Che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si  
riserva di dichiarare al momento della stipulazione del rogito notarile,  
nominativamente

l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita in

.....

via..... Piano... scala ..... composta di n. .... vani,  
censita al N.C.E.U.

alla partita n. .... come segue: foglio.....  
mappale.....

sub..... piano ..... zona ..... cat. ....  
N. ....vani

nonché le pertinenze costituite da ..... censita al N.C.E.U. alla  
partita come segue: foglio..... mappali ..... Sub cat.

.....

Ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua le parti  
fanno espresso riferimento alla planimetria allegata al presente contratto,  
fatta avvertenza che le dimensioni e misure da essa rilevabili hanno valore  
indicativo. In merito ad essa, le parti dichiarano, riconoscono e  
sottoscrivono essere conforme allo stato di fatto.

Il promittente venditore dichiara che l'unità immobiliare promessa è libera  
da persone e tale si impegna a mantenerla sino alla stipula del rogito.

(oppure: occupata da..... in base a contratto di ..... –  
locazione o comodato – stipulato il ..... registrato il  
.....).

## 2. Condizioni di vendita

La vendita è fatta con i seguenti patti e condizioni:

**a) Le porzioni immobiliari in oggetto** sono e saranno sino alla data del  
contratto definitivo di vendita (rogito) libere da iscrizioni ipotecarie,  
trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, privilegi fiscali o altri oneri e  
vincoli di qualsiasi genere,

fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso da .....  
in data \_\_/\_\_/\_\_ che parte promittente venditrice si obbliga a estinguere  
così che si proceda alla estinzione della relativa ipoteca prima dell'atto  
definitivo

- oppure -

fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso da  
.....in data \_\_/\_\_/\_\_ che si lascia sussistere in quanto iscritta a  
garanzia del mutuo che, come infra specificato, verrà accollato  
all'acquirente in sede di rogito a deconto del prezzo.

In particolare [clausola da inserire se il promittente venditore è separato legalmente dal coniuge] parte promittente venditrice garantisce che le porzioni immobiliari in oggetto non sono oggetto di assegnazione in godimento a favore del di lui coniuge.

**b) La parte promittente venditrice procurerà e consegnerà** a parte promissaria acquirente, entro la data fissata per il contratto definitivo (rogito), una dichiarazione dell'amministratore del condominio da cui risulti:

- 1) l'indicazione della quota millesimale di partecipazione alla comproprietà ed alle spese condominiali spettanti a quanto oggetto del presente contratto, secondo la tabella in uso;
- 2) l'insussistenza di arretrati nei pagamenti;
- 3) i criteri per procedere alla determinazione dei conguagli.

Il promittente venditore dichiara che relativamente al suddetto immobile non esistono arretrati di imposte, tasse e contributi di alcun genere, né sono pendenti pignoramenti, sequestri o altre procedure di natura civile, penale o amministrativa.

**c) L'atto notarile di trasferimento** verrà stipulato entro e non oltre il giorno .....,

termine essenziale, a semplice richiesta di una delle parti e con preavviso di giorni....., presso il notaio di gradimento del promissario acquirente che sin d'ora viene designato nella persona del dr. .... Con studio ubicato in ..... via ..... Tel.....

### **3. Consegna e immissione in possesso**

**a) Il possesso e il godimento dell'immobile** decorreranno dalla data dell'atto notarile di vendita, dalla quale data tutte le spese e gli oneri che graveranno l'immobile in oggetto, saranno a carico della parte acquirente.

**b) Qualora per dimostrato inadempimento** del promittente venditore il rogito notarile e pertanto la data di consegna dell'immobile non avverrà entro la data del ....., da tale data sarà applicata a carico del promittente venditore e a favore del promissario acquirente una penale di € ..... per ogni giorno di ritardo.

**c) Il promittente venditore si impegna** a produrre all'atto del rogito notarile tutta la

documentazione necessaria alla stipula, inerente in particolare la licenza edilizia e a eventuali costruzioni in sanatoria edilizia.

#### **4. Il promittente venditore si impegna a garantire la conformità degli impianti presenti nell'immobile**

immobiliare promessa in vendita alla vigente normativa in materia di sicurezza; il promittente venditore si impegna altresì ad allegare, al momento di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita, la dichiarazione di conformità di detti impianti o suoi equipollenti.

#### **5. Prezzo e pagamento**

Il prezzo della vendita dell'immobile viene convenuto ed 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.

Trascorsa la data sopra convenuta quale termine finale per l'adempimento, in caso di inadempimento di una parte, l'altra parte oltre che avvalersi della caparra ai sensi dell'art. 1385 c.c. recedendo dal contratto e trattenendo ovvero facendosi restituire il doppio della caparra, potrà fare ricorso alle tutele previste dalla legge.

#### **6. Oneri fiscali**

Tutte le imposte, tasse vigenti o future, inerenti al presente contratto, le spese relative alla sua registrazione, saranno a esclusivo carico del promissario acquirente, a far data dalla consegna dell'immobile. A suo esclusivo carico si convengono pure gli oneri e le spese relative agli atti

definitivi di trasferimento delle proprietà dipendenti e conseguenti ad eccezione di quelli che, per legge, uso e convenzione sono a carico del promittente venditore.

## **7. Clausola di risoluzione delle controversie**

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione delle Camere di Commercio di \_\_\_\_\_ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

## **8. Riservatezza dei dati personali**

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto.

## **9. Norme di riferimento**

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme previste dal Codice Civile e dalle leggi speciali in materia di promessa di vendita immobiliare.

Interamente letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

Luogo e data.....

I sottoscritti dichiarano di aver preso conoscenza di tutto quanto precede.

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE \_\_\_\_\_

PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE \_\_\_\_\_