

SCRITTURA PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il _____ in _____

TRA

Parte promittente venditrice

- _____, nato a _____ il _____, _____, residente in _____,
codice fiscale _____;

Parte promittente acquirente

- _____, nato a _____ il _____, _____, residente in _____,
codice fiscale _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE ARTICOLO PRIMO - CONSENSO E OGGETTO

Il Signor _____ **promette di vendere** al Signor _____, che promette di **acquistare**, la piena proprietà della seguente unità immobiliare: porzione del fabbricato sito in _____, e precisamente:

- appartamento di civile abitazione posto al piano _____, distinto con il numero interno ____, della consistenza catastale di _____ vani, confinante con _____

Nel catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio** __, **p.lla** __ **sub** __, cat. A/__, cl. __, cons. __ vani, rendita euro ____, Via _____, piano __, interno __.

Parte promittente acquirente, a mezzo dell'interprete, dichiara di essere cittadino _____ e di eleggere domicilio, ai fini del presente atto, in _____ presso l'immobile oggetto della presente compravendita.

E' altresì presente il signor _____, nato in _____ il _____ ed ivi residente in _____, scelto dalle parti quale interprete, il quale giura di adempiere fedelmente al suo ufficio.

Il Sig. _____ dichiara, a mezzo dell'interprete, di non conoscere la lingua italiana e di conoscere la lingua _____.

ARTICOLO SECONDO - DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con la legge n. 122 del 2010, e relativamente alle unità immobiliari urbane oggetto della presente scrittura:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto che, in copia non autentica, previa visione ed approvazione, si consegna a parte promittente acquirente;

- la parte promittente alienante, come sopra rappresentata, e la parte promittente acquirente ne prende atto ed accetta, che i suddetti dati catastali e planimetria sono conformi allo stato di fatto.

ARTICOLO TERZO - PRECISAZIONI

Quanto in oggetto sarà trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, noto alla parte promittente acquirente, con tutti i connessi diritti, gli accessori e le accessioni, le pertinenze e le dipendenze, gli oneri e i diritti reali, le servitù attive e passive, se vi sono e come sono, nonché con i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, quali risultano dalla legge (art. 1117 c.c.) e dal regolamento di condominio, ove esistente.

ARTICOLO QUARTO - PREZZO

Il prezzo è stato tra le parti, a corpo, pattuito in Euro _____ (_____) e sarà versato con le modalità di cui al successivo articolo dodicesimo.

ARTICOLO QUINTO - PROVENIENZA

In ordine alla provenienza la parte promittente venditrice indica il seguente titolo:

- compravendita a rogito del notaio _____ di _____ in data 10 _____, rep. __, racc. _____.

ARTICOLO SESTO - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte promittente venditrice dichiara:

- che il fabbricato di cui quanto in oggetto è porzione è stato realizzato in forza ed in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi tutti rilasciati dal Comune di _____:

-- concessione edilizia n. __ del _____;

-- concessioni edilizie in varianti n. _____ del _____;

- che l'abitabilità-agibilità del fabbricato in oggetto è stata autorizzata dal Sindaco di detto Comune con provvedimento rilasciato in data _____;

- che successivamente non sono state realizzate opere che richiedessero provvedimenti autorizzativi;

- di non garantire la conformità degli impianti a servizio di quanto in oggetto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

La parte promittente acquirente dichiara che saranno a sua cura e spese gli eventuali lavori di rifacimento e/o messa a norma degli impianti medesimi.

La parte promittente acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 192 del 2005 e successive modifiche ed integrazioni, che si allega alla presente scrittura.

ARTICOLO SETTIMO – POSSESSO E TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

Il possesso di quanto in oggetto avverrà contestualmente al trasferimento della proprietà tramite rogito notarile da sottoscrivere entro e non oltre il _____.

La stipula sarà effettuata presso un Notaio indicato dalla Parte promissaria acquirente. La data dell'atto notarile verrà fissata dalla Parte promittente acquirente e comunicata alla Parte promissaria venditrice con un preavviso di almeno quindici giorni.

ARTICOLO OTTAVO - GARANZIE

La parte promittente venditrice garantisce la parte promittente acquirente da ogni ipotesi di evizione, totale o parziale, dichiarando che quanto promesso in vendita non è gravato da oneri e diritti reali, da pignoramenti e sequestri, da trascrizioni ed iscrizioni comunque pregiudizievoli, da privilegi e diritti personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità.

Garantisce inoltre che la porzione immobiliare in oggetto sarà trasferita all'atto del rogito libera da vincoli di sorta, liti pendenti o domande nelle stesse rivolte contro i venditori, procedimenti giudiziari o pretese in generale.

Parte promittente venditrice dichiara che l'immobile è immune da vizi occulti e che si obbliga a sollevare la parte promittente acquirente da qualsiasi onere o spese in ogni caso di molestia, spoglio, danno o turbativa di possesso.

Parte promittente venditrice provvederà al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione o onere di concessione riguardante l'unità immobiliare in oggetto derivante da sue azioni o omissioni antecedenti la data del rogito. Parimenti supporterà qualunque onere derivante da iscrizioni, trascrizioni e vincoli non dichiarati nella presente scrittura privata. Restano in ogni caso riconosciuti tutti i diritti garantiti a favore delle parti dall'articolo 1385 del codice civile.

La parte promittente venditrice dichiara che al rogito notarile sarà in regola con il pagamento delle imposte, tasse, utenze ed oneri condominiali, inerenti il cespite in oggetto e sorti sino a quella data e

che in tale sede consegnerà certificazione dell'amministratore del condominio ove risulti che ogni spesa è stata versata.

ARTICOLO NONO - RINUNZIA IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinunzia sin da ora all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del codice civile.

ARTICOLO DECIMO - REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 151/75 (riforma del diritto di famiglia), nonché ai fini della trascrizione del presente atto i costituiti dichiarano:

(se nessuno dei coniugi è italiano o non domiciliati in Italia)

- _____ di essere cittadino _____, coniugato con una cittadina _____; che il loro primo ed unico domicilio coniugale è in _____; di non avere stipulato convenzioni regolanti la legge applicabile né il regime patrimoniale della famiglia; che, pertanto, il presente acquisto è regolato dalla legge _____;

(se uno dei coniugi è italiano e domiciliati in Italia)

- _____ di essere coniugato la signora _____, nata a _____, codice fiscale _____, cittadina italiana; che la loro vita matrimoniale è prevalentemente localizzata in Italia; di non avere stipulato convenzioni regolanti la legge applicabile né il regime patrimoniale della famiglia; che, pertanto, il presente acquisto è regolata dalla legge italiana che prevede il regime della comunione legale dei beni.

ARTICOLO UNDICESIMO - DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che:

- tra esse non sussiste alcuno dei rapporti che dà luogo alla presunzione fiscale di liberalità prevista dal 1° Comma dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

- che la presente cessione avviene a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha ad oggetto un immobile ad uso abitativo.

Pertanto, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R. 131/86, ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria per il 2006), la parte promittente acquirente, con l'adesione della parte promittente alienante, che la base imponibile, ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale della cessione in sede di rogito notarile, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del citato D.P.R. 131/86, indipendentemente dal prezzo come sopra pattuito.

Ai sensi dell'articolo unico, comma 496 Legge 23 dicembre 2005 n° 266, la parte alienante dichiara, sulle plusvalenze realizzate in dipendenza del presente atto (se esistenti) pari ad euro _____ sia applicata un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 12,50 (dodici virgola cinquanta) per cento.

ARTICOLO DODICESIMO - DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE D.L. N. 223/2006

Le parti, consapevoli delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445 del 2000 ed ai sensi dell'art. 35, comma 22, D. L. n. 223/2006, convertito con la L. 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano:

A) che il prezzo di Euro _____ (____) sarà regolato come segue:

- Euro _____ (____) sono stati corrisposti a mezzo di un assegno _____ tratto in data _____ su Banca _____, n. _____, a titolo di acconto di caparra confirmatoria;

- Euro _____ (____) sono oggi corrisposti a mezzo di un assegno _____ tratto in data _____ su Banca _____, n. _____, a titolo di completamento caparra confirmatoria con la somma di cui sopra;

- Euro _____ a saldo del prezzo, saranno corrisposti tramite assegni circolari al rogito notarile di compravendita.

La parte promittente venditrice rilascia pertanto alla parte acquirente quietanza liberatoria di quanto

già ricevuto in pagamento.

B) di essersi avvalse dell'attività di mediatori e a tal fine, ciascuna per quanto di propria competenza, dichiarano:

- Mediatore: _____, nato il _____, residente a _____, codice fiscale _____, titolare dell'omonima impresa individuale (sotto l'insegna _____), corrente in _____, iscritta nel Registro Imprese di _____ con il codice fiscale suindicato, p. iva _____, numero d'iscrizione al Ruolo degli agenti degli affari in mediazione ____ presso la Camera di Commercio di _____;

-- importo pagato dalla parte venditrice: Euro _____ I.V.A. inclusa, a mezzo di _____

-- importo pagato dalla parte venditrice: Euro _____ I.V.A. inclusa, a mezzo di _____

(nel caso il Mediatore dell'Acquirente non sia lo stesso del Venditore ma Agenzia Immobiliare straniera)

C) parte promittente acquirente dichiara di essersi avvalsa dell'attività del mediatore _____ che ha operato quale legale rappresentante della società " _____", con sede _____; che nei confronti della suddetta impresa, ai sensi dell'art. 14 del D.M. 26 ottobre 2011 (emesso dal Ministero dello Sviluppo Economico in attuazione degli artt. 73 e 80 del D. Lgs. 26 marzo 2010 n. 59) non trova applicazione la normativa in tema di obbligo di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA in quanto trattasi di impresa esercente l'attività di mediazione immobiliare stabilita in altro Stato membro dell'Unione Europea e non avente alcuna sede o unità locale sul territorio italiano.

ARTICOLO TREDICESIMO - IMPOSTE E SPESE

Tutte le spese dell'atto notarile ed ogni imposta connessa sono a carico della Parte promissaria acquirente.

Gli oneri e le spese per reperire ogni documentazione tecnica ed amministrativa in genere relativa alle unità immobiliari in questione saranno a carico della parte promittente venditrice, come per legge. Tutte le spese ed imposte inerenti all'atto pubblico di trasferimento saranno a carico della parte promissaria acquirente. Parte acquirente si impegna ed obbliga ad effettuare la registrazione del preliminare di compravendita (art 10 DPR 131/1986- Finanziaria 2007) entro i 20 giorni successivi dalla stipula della presente scrittura. L'obbligo della registrazione del preliminare ricade sulle parti (_____) e in maniera solidale sull'agente immobiliare (_____) intervenuto nell'intermediazione della compravendita. Parte acquirente invierà pertanto notifica dell'avvenuto pagamento delle imposte di registro sia al Venditore che all'Agente Immobiliare appena versate. L'adempimento al pagamento da parte acquirente solleva le altre due da tale obbligo.

La parte promittente acquirente richiede fin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della prima casa.

A tal fine ai sensi della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, le parti danno fin d'ora atto che l'atto notarile definitivo di vendita avrà ad oggetto il trasferimento di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969 pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 218 del 27 agosto 1969. La parte promittente acquirente dichiara che al momento del contratto notarile definitivo:

a) risiederà nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

ovvero: dichiarerà di voler stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare in oggetto entro diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto;

ovvero: svolgerà la propria attività nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

b) non sarà titolare esclusivo (*se del caso:* o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la porzione immobiliare che verrà acquistata con il contratto notarile definitivo;

c) non sarà titolare, neppure per quote, (*se del caso*: anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata (*se del caso*: da lui stesso o dal coniuge) con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma 1, lettera c) della sopra citata nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con legge 28 dicembre 1995, n. 549.

ARTICOLO QUATTORDICESIMO – PRIVACY

Tutti i dati raccolti saranno trattati dalle Parti intervenute nella presente scrittura nel rispetto della normativa vigente ai sensi del D.lgs 196/2003 e comunque con la dovuta riservatezza.

I dati personali ed il relativo trattamento sarà oggetto di comunicazione a società per lo svolgimento di attività economiche (commerciali, gestionali, intermediazione bancaria o non bancaria, ecc) o per l'assolvimento di norme di legge (studi commercialisti, avvocati, ecc). I dati non saranno diffusi.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'intero contratto e tutte le clausole in esso contenute sono stati il frutto di libera e paritaria trattativa tra le stesse.

La traduzione della presente scrittura in lingua ____ è stata qui di seguito scritta dall'interprete che è stato presente alla lettura in lingua _____ ed in lingua italiana confrontandone continuamente le corrispondenze.

Lette, approvate e sottoscritte entrambe le scritture nelle due lingue diverse in _____, li _____

La Parte Promissaria Acquirente

La Parte Promittente Venditrice
