

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Addì ___ del mese di ___ dell'anno ___, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto, redatta in triplice copia tra

la società _____ con sede in _____, via _____, C.F. e part. Iva _____, rappresentata dal Sig. _____ nella qualità di _____, nel prosieguo denominata anche "**Parte promittente venditrice**"

la sig.ra _____ nata a _____ il _____ ed residente _____ in via _____ – C.F. _____,

nel prosieguo denominata anche "**Parte promissaria acquirente**"

PREMESSO

a) che la società "_____" è titolare della piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di _____, e precisamente:

_____;

b) che gli stessi risultano inseriti dal PRG vigente in "_____";

c) che la società _____, sta ristrutturando (*o ultimando la costruzione*) di una palazzina, inserita nel catasto Urbano al foglio ___, Mappale n. ___, composta da un piano scantinato e ___ piani fuori terra, comprendente n. ___ appartamenti serviti da vano scala e ascensore.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA

Art. 1 – Promessa di compravendita

La società ___, come sopra rappresentata, promette di vendere alla sig.ra ___ che promette di acquistare per sé le porzioni immobiliari di seguito descritte ed ubicate in Comune di _____ in _____, nel fabbricato residenziale composto di ___ piani fuori terra oltre ad un piano interrato e precisamente:

Appartamento di civile abitazione posto al ___ piano, esposizione ___, composto da _____;

garage posto piano interrato di mq ___ circa.

A migliore individuazione della detta porzione immobiliare come sopra descritta le parti sottoscrivono gli elaborati grafici di cui conservano copia e allegati alla presente sotto le lettere "A" e "B".

Gli immobili, al momento dell'atto notarile, dovranno essere in regola con le norme urbanistiche e fiscali e saranno acquistati, unitamente a tutti gli annessi, accessori, servitù, pertinenze e parti comuni, nello stato di fatto e di diritto finito, completo di agibilità e con rifiniture come appresso meglio precisato.

All'atto notarile sarà consegnato certificato energetico relativo all'immobile compravenduto nonché planimetrie catastali aggiornate attestanti la conformità delle unità con lo stato dei luoghi oltre al certificato di agibilità/abitabilità.

La vendita sarà fatta con ogni accessorio, accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e servitù attiva o passiva.

La Parte promittente venditrice dichiara che le parti dell'edificio fabbricato che diverranno condominiali sono i locali tecnici al piano interrato (macchine ascensore, contatori utenze, autoclave se prevista), corsie di manovra e scivoli di accesso al piano interrato, androne ingresso al piano terra, scale e pianerottoli ai vari livelli e ascensore.

Art. 2 – Caratteristiche del complesso

La Parte promittente venditrice si riserva fino all'ultimazione della ristrutturazione del complesso l'insindacabile facoltà di:

modificare il numero delle unità, le destinazioni d'uso e le eventuali parti condominiali;

modificare la composizione interna, la destinazione e l'uso di singole porzioni di edificio, compiendo le operazioni ed i lavori necessari ed opportuni e utilizzando condotte, impianti, servizi e strutture comuni del complesso immobiliare (impianto elettrico, impianto idrico, scarichi, ecc.).

per l'ipotesi in cui esigenze tecniche e/o di distribuzione e/o architettoniche e/o comunque imposte lo richiedano, di introdurre le varianti che si rendessero necessarie o utili, anche con eventuale variazione del tipo di materiali e finiture rispetto al Capitolato allegato alla presente sotto la lettera "C", nonché di variare i materiali anche nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici e nell'ipotesi di diversa scelta offerta dal mercato, a condizione peraltro che la promissaria venditrice proceda all'eventuale sostituzione dei materiali e delle finiture previste con materiali e finiture di pregio pari o superiori a quelli descritti nel Capitolato. Garantisce la parte promittente venditrice che il fabbricato di cui la porzione immobiliare fa parte verrà costruito in conformità al permesso di costruire rilasciato il _____ dal Comune di _____. Rimane impregiudicato l'obbligo a carico della Parte promittente venditrice, per quanto ad eventuali modifiche o varianti, di mantenere inalterata per l'edificio la tipologia edilizia e di non ridurre qualitativamente o quantitativamente la porzione immobiliare qui promessa in vendita. Rimangono, inoltre, nella disponibilità della Parte promittente venditrice tutti i diritti di sopraelevazione nonché di uso delle coperture piane dell'edificio nonché dei terrazzi a livello, **se non diversamente pattuito**.

Il fabbricato, di cui gli enti immobiliari in contratto fanno parte, è su area pervenuta alla Parte promittente venditrice in forza dell'atto a rogito notaio _____ del _____ n. ____

Per ragioni di sicurezza e per evitare possibili intralci allo svolgimento dei lavori è fatto divieto alla Parte promissaria acquirente di accedere autonomamente nell'area di cantiere. Le visite in cantiere potranno essere effettuate solo previo appuntamento e con accompagnamento di un rappresentante della Parte promittente venditrice.

Eventuali opere che la Parte promissaria acquirente volesse eseguire sulle unità immobiliari, anche tramite ditte di sua fiducia, potranno essere iniziate solo dopo la consegna degli immobili.

La Parte promissaria acquirente conferisce ampio e pieno mandato alla Parte promittente venditrice che, anche nel proprio interesse, accetta di predisporre il regolamento di condominio secondo gli usi e costumi locali che verrà depositato ai sensi di legge.

La Parte promissaria acquirente espressamente autorizza la Parte promittente venditrice a gestire o a far gestire il condominio stabilendo le cifre di conferimento, provvedendo alla nomina dell'amministratore, dell'addetto alle pulizie e alla stipula di assicurazioni, il tutto secondo criteri di normale e consueta spesa, con decorrenza a tutti gli effetti dalla data di consegna dell'immobile e per un periodo non superiore a due anni.

Art. 3 – Garanzie e impegni

La parte promittente la vendita garantisce la piena ed assoluta proprietà dell'immobile promesso in vendita e garantisce inoltre che la porzione immobiliare in oggetto sarà trasferita all'atto del rogito libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e vincoli di sorta, sequestri, pignoramenti, liti pendenti o domande nelle stesse rivolte contro i venditori, procedimenti giudiziari o pretese in generale, privilegi fiscali e diritti reali parziali spettanti a terzi e quant'altro limiti il pieno uso o il godimento dell'immobile o la sua alienabilità.

Il Venditore 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. Il promittente venditore si obbliga a prestare garanzia da evizione ai sensi di legge, dichiarando e garantendo che le unità immobiliari in contratto saranno trasferite al rogito libere da locazioni e quant'altro possa essere pregiudizievole al diritto di proprietà, di possesso e di detenzione. La parte acquirente dichiara di aver visionato gli immobili promessi in vendita e di trovarli di suo pieno gradimento.

Art. 4. – Prezzo e modalità di pagamento

Il prezzo delle unità immobiliari oggetto della presente scrittura e promessa di compravendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella cifra a corpo e non a misura di € _____,00 (Euro ____/00) + I.V.A. ____%.

Il pagamento viene regolato come segue:

€ _____,00 (euro n ____/00) + iva ____% pari ad euro _____ (____/00) sono versati in data odierna tramite assegno bancario n. _____ banca _____.

Parte promittente venditrice con la firma della presente ne rilascia ampia quietanza.

I residui € _____,00 (euro ____/00) + iva ____% a saldo del prezzo saranno pagati, senza interesse alcuno, dalla parte promittente l'acquisto alla parte promittente la vendita con assegno circolare al momento della stipula dell'atto notarile definitivo che dovrà avvenire entro e non oltre la data convenuta del _____.

Contestualmente alla firma del presente contratto la parte venditrice consegna alla parte acquirente l'originale della polizza di garanzia n. _____ della Compagnia di Assicurazioni _____ di _____ per l'importo di euro _____,00 (____ euro) a garanzia di quanto prescritto dall' art. 2 d.lgs 122/2005.

Saranno a carico della parte venditrice tutte le opere esterne ed interne al fabbricato affinché tutto sia finito ad opera d'arte con i materiali, le rifiniture, gli accessori ed ogni altra caratteristica indicata nel capitolato allegato, con le uniche modifiche accettate e concordate dalle parti e comprese nel prezzo di vendita che si elencano:

_____.

Quanto al resto e all'intero fabbricato di cui la porzione medesima farà parte, verrà seguito il capitolato di cui sopra con le corrispondenti caratteristiche tecniche. Prende atto parte promittente acquirente che ai sensi dell'art. 4 d.lgs. 122/2005 la parte promittente venditrice è obbligata a consegnare ad essa parte promittente acquirente al momento della stipula dell'atto notarile definitivo di vendita la polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dal suddetto articolo.

Qualora la consegna delle porzioni immobiliari, per fatto imputabile alla Parte promissaria acquirente, avvenisse oltre il termine previsto per il rogito notarile, la scadenza di pagamento si intenderà comunque fissata alla data di consegna prevista al successivo art. 6.

Tutti i pagamenti che la Parte promissaria acquirente dovrà versare dovranno essere effettuati mediante assegni circolari non trasferibili ed intestati alla società _____-.

Qualora la consegna delle porzioni immobiliari, per fatto imputabile alla Parte promissaria venditrice, avvenisse oltre il termine previsto per il rogito notarile, sarà da questa versata a parte acquirente una penale pari ad euro ____,00 per ogni giorno trascorso dalla data prevista in questa scrittura per la consegna e la data in cui sarà effettivamente consegnato il bene.

Art. 5. – Consegna

Le porzioni immobiliari oggetto della presente scrittura saranno consegnate dalla Parte promittente venditrice alla Parte promissaria acquirente ultimate e rifinite in ogni loro parte, anche relativamente alle parti condominiali, contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita. Prima della consegna verrà effettuato un sopralluogo in cantiere e sottoscritto il relativo verbale.

La Parte promissaria acquirente comunque non potrà mai rifiutare o rinviare la presa in consegna dei locali, qualora siano finiti a regola d'arte unitamente alle parti condominiali, ed è obbligata a versare le somme convenute in tale sede.

Contestualmente alla consegna delle unità immobiliari la Parte promissaria acquirente dovrà versare alla Parte promittente venditrice, oltre a quanto sopra convenuto, le spese per eventuali migliorie concordate tra loro, non già incluse nel prezzo, nonché, previa esibizione della relativa documentazione fiscale, le spese per gli allacci individuali delle utenze, le spese per regolamento di condominio e accatastamento che, in ogni caso non potranno superare la somma di euro _____,00 (euro ____/00). L'eventuale eccedenza costo rispetto al prezzo appena indicato non sarà a carico di parte acquirente.

La Parte promittente venditrice non consegnerà le porzioni immobiliari alla Parte promissaria acquirente in mancanza del saldo di ogni cifra convenuta.

Le parti espressamente convengono che dal momento della consegna decorrerà ogni onere e/o rendita relativa alle unità in oggetto.

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 sopporterà 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.

Art. 6. – Stipula atto di compravendita

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato 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 venditrice e comunicata alla Parte promissaria acquirente con un preavviso di almeno quindici giorni.

Entro la data di stipula del contratto notarile tutte le opere relative alle parti condominiali dovranno essere terminate e al momento del rogito verrà consegnato a parte promittente acquirente il certificato di abitabilità/agibilità, certificato energetico, planimetrie catastali aggiornate e ogni altra documentazione prevista dalla legge.

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. Le parti dichiarano che nella presente compravendita si sono avvalsi dell'operato dell'agenzia di intermediazione immobiliare _____, con sede legale alla via _____ in _____, regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di _____ n. __, iscrizione all'albo mediatori n. __, Partita Iva __, alla quale è dovuto un compenso per l'attività svolta. Le parti prendono atto del dovere che su di loro grava ai sensi dell'art. 21 del D. Legisl. n. 231 del 21 Novembre 2007 (Normativa Antiriciclaggio) di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'Agente di adempiere agli obblighi di Adeguata Verifica della Clientela.

Art. 7.- Agevolazioni fiscali

La Parte promissaria acquirente chiede l'applicazione del regime agevolato I.V.A. previsto dal numero 21 della tabella parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972 e all'uopo dichiara di possedere i requisiti previsti dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa parte prima, allegata al testo unico imposta di registro D.P.R. 131/1986. In caso di dichiarazione mendace si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota.

Art. 8. - Informativa ai sensi del D.lgs 196/2003 (Privacy)

I dati in possesso dalle Parti, acquisiti in relazione ai rapporti contrattuali, saranno trattati nel rispetto della normativa vigente, e comunque, con la dovuta riservatezza.

La raccolta ovvero il trattamento dei dati personali ha l'esclusiva finalità di provvedere in modo adeguato agli adempimenti connessi all'espletamento delle attività inerenti alla stipulazione di un contratto, ivi incluso il dare esecuzione a adempimenti di obblighi di legge.

In relazione alle indicate finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici con logiche strettamente correlate alle finalità stesse e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi nel rispetto della citata legge.

-----*****-----

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.

Letto, approvato e sottoscritto in _____, li _____

La Parte Promissaria Acquirente

La Parte Promittente Venditrice
