



CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA



Camera di Commercio
Venezia



CONTRATTO TIPO
PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA
IMMOBILIARE

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, i signori:

- (Tizio) nato a il giorno, residente a, via n., codice fiscale, di stato civile, in prosieguo denominata anche "parte promittente venditrice";

- (Caio), nato a il giorno, residente a, via n., codice fiscale, di stato civile, in prosieguo denominato anche "parte promissaria acquirente",

convengono e stipulano quanto segue:

1) (Tizio) si obbliga a cedere e vendere a (Caio), che si obbliga ad acquistare per sè, persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di, Via n., costituita da al piano, con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI

SEZIONE - FOGLIO

Mappale Subalterno, Z.C., classe,, categoria, rendita catastale

CONFINI: Salvi i più precisi e come in fatto.

PLANIMETRIA: ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si allega al presente atto sotto la lettera "....." e che le parti dichiarano e riconoscono essere conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

PROVENIENZA: dichiara la parte promittente venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è ad essa pervenuto come segue:

- atto di compravendita Notaio di in data <data (d1)> con il n. di Repertorio, ivi registrato il giorno <data (d1)> al n. atti </pubblici/privati> e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di in data <data (d1)> ai n.ri

<oppure> - successione </legittima/testamentaria> in morte di, nat</o/a> a il giorno e decedut</o/a> a il giorno, di cui la dichiarazione di successione registrata a il al n. vol. ed il relativo certificato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di in data ai n.ri

Per effetto del presente contratto, pertanto, la parte promittente venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla parte promissaria acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto.

2) La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile de quo, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (se ci sono formalità), ad eccezione della seguente formalità eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di:

* ipoteca in data ai nn. a favore di "....." per un montante ipotecario ad euro

Tale ipoteca dovrà risultare cancellata per la data del definitivo a cura e spese della parte promittente venditrice.

L'immobile suddescritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, a cura e spese della parte promittente venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte promittente venditrice.

☐ L'immobile dovrà essere altresì libero da persone anche interposte.

oppure

☐ L'immobile è oggetto di un contratto di locazione con scadenza il

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla parte promittente venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno "ipso iure" la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, con ogni annesso, connesso, pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti.

Le parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso così come dichiarato dalla parte promittente venditrice.

La parte promittente venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

Viene prestata fin d'ora garanzia di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, mentre la loro eventuale messa a norma secondo le disposizioni attualmente vigenti nel momento in cui sarà stipulato il contratto definitivo di compravendita saranno a carico di parte promissaria acquirente.

La parte promittente venditrice si impegna a consegnare alla parte promissaria acquirente, al momento dell'atto traslativo, l'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile in oggetto prescritto dal D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

3) –

I) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI ANTE 1 SETTEMBRE 1967: Per quanto possa occorrere, benché il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1 SETTEMBRE 1967, (ipotesi eventuale) e che successivamente il Comune di ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- concessione;
- sanatoria

II) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI POST 1 SETTEMBRE 1967:

LA PARTE VENDITRICE, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, DICHIARA che il fabbricato di cui quanto in oggetto costituisce porzione è stato edificato in forza ed in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di

* </LICENZA EDILIZIA/CONCESSIONE EDILIZIA/PERMESSO DI COSTRUIRE> n. <numero concessione> in data <data (d1)> protocollo n.;

* variante in corso lavori n. <numero concessione> in data <data (d1)> protocollo n.;

* D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) in data <data (d1)> protocollo n.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con provvedimento in data <data (d1)> protocollo n. (inizio lavori in data <data (d1)> e fine lavori in data <data (d1)>).

Dichiara e garantisce da ultimo che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme ed in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4) L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno a ministero di Notaio a scelta di parte promissaria acquirente (con preavviso da comunicarsi alla parte promittente venditrice almeno venti giorni prima della data stabilita per l'atto notarile) e contestualmente al rogito la parte promissaria acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.

Le parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La parte promittente venditrice si obbliga a produrre al Notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dal comma 14 dell'art. 19 del

D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 in G.U. n. 125 Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122 (in G.U. n. 176 - Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna ad ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

5) Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della parte promissaria acquirente ad eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della parte promittente venditrice e salvo quanto altro per legge.

6) Il prezzo della vendita 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.

7) Per quanto occorrer possa, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 comma 22° del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 248/2006, LE PARTI, DICHIARANO:

A) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE: "che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'Agenzia, con sede in, partita IVA, legale rappresentante signor, nato a il giorno, codice fiscale, iscritto/a al n. nella Sezione degli Agenti Immobiliari presso il Ruolo Mediatori della C.C.I.A.A. di.....ovvero, ai sensi del D.Lgs. n. 59/10 e della L. n. 122/10, al n...del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di....., dal....., la quale ha percepito da parte di essa promittente venditrice a titolo di provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro, I.V.A. compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile < inserire estremi assegno>";

B) LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE: "che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'Agenzia, con sede in, partita IVA, legale rappresentante signor

....., nato a il giorno, codice fiscale, iscritto/a al n. nella Sezione degli Agenti Immobiliari presso il Ruolo Mediatori della C.C.I.A.A. di.....ovvero, ai sensi del D.Lgs. n. 59/10 e della L. n. 122/10, al n..... ..del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di....., dal....., la quale ha percepito da parte di essa promissaria acquirente a titolo di provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro, I.V.A. compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile < inserire estremi assegno>;

C) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE E LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE:

"che la caparra confirmatoria di cui sopra detto è stata regolata a mezzo di:

- assegno circolare non trasferibile <inserire estremi assegno>;".

8) Tutte le clausole, gli elementi, obblighi ed oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art. 1456 e seguenti C.C. dando luogo alle responsabilità conseguenti.

In considerazione di quanto stabilito dalla normativa vigente in ordine alla solidarietà tributaria del mediatore per il pagamento delle imposte e tasse relative alla registrazione del presente contratto preliminare, le parti conferiscono mandato all'agenzia, e per essa al suo legale rappresentante, affinché ne curi la registrazione per loro conto, versando alla stessa le relative somme che si quantificano in euro

Le spese del presente contratto inerenti e conseguenti sono a carico della parte promissaria acquirente, salvo solo quanto per legge diversamente stabilito.

9) Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

LUOGO E DATA _____

LETTO, FIRMATO E SOTTOSCRITTO

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE
