

SCHEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE - LEGGE 210/2004 E D.LGS. 122/2005

Si riporta uno schema di contratto preliminare, che ricalca quello steso a cura della Scuola di notariato della Lombardia, redatto dal notaio Luca Iberati e presentato al convegno «Tutela degli acquirenti di immobili da costruire - prime considerazioni operative», che si è svolto a Milano il 30-6-2005.

Il contratto preliminare viene qui proposto non in forma di atto pubblico, ma quale scrittura privata in quanto più frequente nella prassi.

Si ritiene che il contenuto dello schema sia conforme alle nuove norme in tema di compravendita di immobili (legge 210 del 2/8/2004 – pubblicata sul Notiziario n. 8/9 del 2004 - e art. 6 del Decreto Legislativo n. 122 del 20/6/2005- commentato sul Notiziario n. 7 del 2005) e impostato per una corretta tutela sia del venditore che dell'acquirente.

Schema di contratto preliminare di vendita di immobile da costruire

PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

Tra

La società "....." con sede in, Via N., iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale, in persona del legale rappresentante, nato a, il, e residente a, C.F., munito degli occorrenti poteri, in prosieguo verrà chiamata anche "parte promittente venditrice";

E

Il Sig., nato/a a, il, residente in Via n., (coniugato/a con in regime di comunione/separazione dei beni), che in prosieguo verrà chiamato anche "parte promittente acquirente".

si conviene e stipula quanto segue.

1. La società, come sopra rappresentata, promette di vendere al signor che promette di acquistare in Comune di, in via senza numero civico, nel fabbricato da costruire e da costituire in condominio che sarà composto da piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato o interrato e che sarà destinato ad abitazioni, cantine ed autorimesse private, la porzione

immobiliare consistente in (ad es. un appartamento al piano composto di camere, soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni ed un terrazzo con un vano di cantina al piano seminterrato ed un vano ad uso autorimessa privata posto anche esso al piano seminterrato).

A migliore individuazione della detta porzione immobiliare, così e come sopra descritta, si allegano al presente atto sotto le lettere, firmate dalle parti, le riproduzioni delle rappresentazioni grafiche facenti parte degli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto (*ovvero*: rilasciato) il permesso di costruire appresso citato (*ovvero*: che accompagnano la denuncia di inizio attività appresso citata) e nelle quali gli enti immobiliari oggetto del presente contratto sono contornati in colore ed individuati con il numero, mentre le parti dell'erigendo fabbricato che diverranno condominiali e l'area che diverrà comune sono individuate in colore

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto sarà posta tra i seguenti confini in senso orario a partire da nord : quanto all'appartamento, quanto alla cantina, quanto al vano ad uso autorimessa privata. Salvo più precisi confini che verranno indicati nell'atto notarile definitivo.

2. La porzione immobiliare in contratto e l'intero fabbricato di cui la porzione medesima farà parte verranno costruiti a regola d'arte secondo le seguenti caratteristiche tecniche: (*indicare le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti*).

Convengono le parti che l'edificazione avverrà con i materiali, le rifiniture, gli accessori ed ogni altra caratteristica indicata nel capitolato che, firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera

La parte promettente venditrice si riserva, e la parte promettente acquirente accetta, di apportare al progetto e/o al capitolato varianti e/o modifiche, a proprio insindacabile giudizio, purchè non venga modificato nella sostanza l'oggetto del presente contratto.

Parimenti la parte promettente acquirente potrà richiedere varianti e/o modifiche ai progetti e/o al capitolato, prima dell'esecuzione delle relative opere, purchè provveda al pagamento di eventuali differenze, nella misura che verrà concordata tra le parti, in occasione del pagamento dell'acconto immediatamente successivo all'esecuzione delle opere e comunque prima dell'atto definitivo.

Eventualmente: La parte promittente acquirente prende atto ed accetta che le opere relative a verranno eseguite dalla società appaltatrice "....." con sede in, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale

3. Il fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno parte verrà edificato sull'area distinta nel catasto terreni del Comune di come segue:

4. Fa parte della porzione immobiliare in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'erigendo fabbricato ivi compresa l'area suddetta.

5. L'area sulla quale verrà edificato il fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno parte, pervenne alla parte promittente venditrice in forza dell'atto a rogito notaio in data n. rep. e n. racc. registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri; atto al quale le parti fanno ogni più ampio riferimento.

6. La parte promittente acquirente conferisce mandato alla parte promittente venditrice che, anche nel proprio interesse, accetta di predisporre il regolamento di condominio che verrà allegato all'atto che determinerà il sorgere del condominio stesso e cioè al primo atto di vendita frazionata del fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno parte. Tale regolamento non potrà comunque ledere i diritti che il presente atto e la legge riconoscono alla parte promittente acquirente.

Eventualmente: La parte promittente venditrice dichiara e la parte promittente acquirente prende atto che, relativamente agli immobili in oggetto, con atto a rogito notaio in data n. rep. e n. racc. registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri, è stata stipulata con il Comune di convenzione urbanistica (*e/o eventuale atto d'obbligo*) recante i seguenti vincoli:

7. La Parte promittente venditrice garantisce che l'area sopra descritta, sulla quale verrà eretto il fabbricato di cui faranno parte gli enti immobiliari in oggetto, è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a in data ai numeri per euro a favore della Banca a garanzia del mutuo di euro contratto dalla società promittente venditrice con atto a rogito notaio in data n. rep. e n. racc. registrato a il al n.

In relazione a detta ipoteca la parte promittente venditrice si impegna ad ottenere, a propria cura e spese ed entro la data di stipula del contratto notarile definitivo di vendita e comunque non oltre la detta stipula, il relativo frazionamento al fine di procedere, in sede di vendita, all'accollo della relativa quota di detto mutuo a carico della parte promittente acquirente secondo quanto appresso precisato (*ovvero:* La parte promittente venditrice si impegna ad estinguere il detto debito e ad ottenere, a propria cura e spese, l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca medesima entro il e comunque anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita / *ovvero ancora:* La parte promittente venditrice si impegna ad ottenere, a propria cura e spese ed entro la data di stipula del contratto notarile definitivo di vendita e comunque non oltre la detta stipula, il frazionamento della detta ipoteca e lo svincolo dalla stessa della porzione immobiliare oggetto del presente atto).

8. Salvo la suddetta ipoteca che verrà frazionata e che, con la porzione immobiliare in oggetto, resterà a garantire la quota di mutuo come appresso accollata, gli enti immobiliari oggetto del presente atto e della stipulanda vendita saranno trasferiti liberi da altre ipoteche e da

trascrizioni pregiudizievoli salvo quanto indicato nel presente atto (ovvero: La porzione immobiliare oggetto del presente atto verrà trasferita libera da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli salvo quanto indicato nel presente atto).

9. La vendita verrà effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato tra le parti in complessivi Euro (oltre eventuali varianti e modifiche come sopra pattuito) dei quali:

- euro vengono corrisposti a titolo di caparra confirmatoria dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice mediante la consegna dell'assegno bancario non trasferibile numero, di pari importo, tratto in data odierna sulla banca a favore della società che, come sopra rappresentata, rilascia alla parte promittente acquirente corrispondente quietanza, salvo il buon fine del detto assegno bancario;

- euro verranno corrisposti, a titolo di acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione della copertura del fabbricato (*eventualmente*: da ultimare entro il);

- euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei tavolati (*eventualmente*: da ultimare entro il);

- euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione degli impianti sotto traccia (*eventualmente*: da realizzare entro il);

- euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei pavimenti (*eventualmente*: da ultimare entro il);

- i residui euro verranno assolti all'atto notarile definitivo di vendita anche mediante accollo a carico della parte promittente acquirente del debito di pari importo rappresentato dalla quota del sopra citato mutuo che risulterà dal frazionamento che la parte promittente venditrice si è come sopra impegnata ad ottenere (ovvero: i residui euro a saldo verranno pagati dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita).

10. Tutti i pagamenti che la parte promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare, dovranno essere dalla stessa effettuati mediante (*le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte promittente venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento*).

11. Ai sensi dell'art 2 del d.lgs. 122/2005 la parte promittente venditrice consegna (ovvero: dichiara di aver consegnato) alla parte promittente acquirente che la ritira (ovvero: che dichiara

di averla ritirata) fideiussione assicurativa n. rilasciata in data dalla banca agenzia n. per l'importo di euro a garanzia di quanto prescritto dal detto art. 2 d. lgs. 122/2005.

12. La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto farà parte dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro il termine non essenziale del (*eventualmente*: fermo comunque il rispetto dei termini sopra previsti per le singole fasi di lavorazione). A tal fine la parte promittente venditrice convocherà la parte promittente acquirente con un preavviso di almeno giorni per la visita degli enti immobiliari in oggetto, per la redazione del relativo verbale di accettazione dei beni medesimi.

13. La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro giorni dal detto verbale di accettazione presso lo studio ed a ministero del Notaio scelto dalla parte promittente che provvederà alla convocazione della controparte mediante lettera raccomandata spedita almeno giorni prima della data fissata per la stipula medesima.

(Eventuale previsione di clausole penali e/o interessi moratori per il caso di ritardo nei tempi sopra previsti di adempimento degli obblighi rispettivamente assunti dalle parti).

14. Dalla data del contratto notarile definitivo sarà trasferito il possesso e da tale data in avanti saranno a rispettivo favore e carico della parte promittente acquirente le rendite ed i pesi relativi.

15. Quanto in oggetto è promesso in vendita con tutte le inerenti ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, quali competono alla parte promittente venditrice in forza dei titoli di proprietà e del possesso e quali verranno a crearsi a seguito della vendita frazionata dell'erigendo fabbricato di cui la porzione immobiliare in contratto farà parte.

(Eventuale: In particolare la parte promittente venditrice dichiara che sussiste a carico del terreno sopra descritto e sul quale insisterà l'erigendo fabbricato servitù a favore costituita con atto a rogito notaio in data n. rep. e n. racc. registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri

La vendita avverrà pertanto con la detta servitù e con le seguenti servitù che sorgeranno con il primo atto di vendita frazionata dell'erigendo fabbricato:)

16. Ad ogni effetto di legge il signor dichiara di trovarsi con il proprio coniuge in regime patrimoniale di (*ovvero*: dichiara di essere libero di stato).

17. La parte promittente venditrice dichiara che per la costruzione del fabbricato di cui gli enti immobiliari oggetto del presente atto faranno parte è stato da essa richiesto al Comune di in data protocollo n. regolare permesso di costruire (*ovvero*: è stato rilasciato dal Comune di permesso di costruire in data protocollo n.) (*ovvero ancora*: è stata da essa presentata al Comune di regolare denuncia di inizio di attività in data protocollo n.).

Garantisce la parte promittente venditrice che il fabbricato di cui gli enti immobiliari oggetto del presente atto faranno parte verrà costruito in conformità al permesso di costruire come sopra richiesto (*ovvero*: al permesso di costruire come sopra rilasciato)(*ovvero ancora*: alla come

sopra presentata denuncia di inizio di attività) ed eventuali successive varianti.

18. Garantisce inoltre la parte promittente venditrice che, entro la data di stipula del contratto notarile definitivo, sarà stata presentata tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

19. Prende atto la parte promittente acquirente che ai sensi dell'art. 4 del d. lgs. 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 detto art. 4 d. lgs.

20. La parte promittente venditrice dichiara che il presente atto ed il conseguente atto notarile definitivo di vendita rientrano nell'ambito di applicazione dell'I.V.A.

Eventualmente: 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'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 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 I lettera c) della sopra citata nota II bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con Legge 28 dicembre 1995, n. 549.

21. Spese e tasse del presente atto e dell'atto notarile definitivo, connesse e dipendenti, saranno a carico della parte promittente acquirente.

Letto, confermato e sottoscritto in il