



**Contratto-tipo preliminare di compravendita immobiliare
di porzione di edificio da costruire
ai sensi del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122
come modificato dal d.lgs 12 gennaio 2019 n. 14**

**Contratto da stipulare con atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 6
c. 1 del d.lgs 122/2005 come modificato dall'art. 388 c. 1 lett. a) d. lgs 14/2019¹**

Tra i sottoscritti signori

_____ nato/a a _____, il _____,
residente a _____, in _____, codice
fiscale _____, domiciliato a _____,
in _____, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di
amministrazione/Amministratore delegato/Procuratore/in nome e per conto della
società _____, con sede in _____,
via _____, capitale sociale interamente versato pari a
Euro _____, _____, codice fiscale _____, numero di
iscrizione al Registro delle Imprese di _____ a quanto infra autorizzato in virtù
dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di amministrazione in
data _____
(di seguito indicata anche: "Parte Promittente Venditrice")

e

_____ nato/a a _____, il _____,
residente a _____, in _____, codice
fiscale _____, domiciliato a _____,
in _____ in _____, coniugato in comunione/separazione
dei beni;
(di seguito indicata anche: "Parte Promissaria Acquirente" - e congiuntamente indicate anche:
"Contraenti" o "Parti contraenti")

Premesso che

- a) in forza di atto notarile _____, n. rep. _____, la Parte Promittente Venditrice è titolare del diritto di proprietà e/o di superficie sull'area su cui insisterà l'edificando Complesso, di cui si allega la planimetria sotto la lettera " _____", censita al Catasto Terreni di _____ come segue: foglio _____, mappale _____, reddito dominicale/agrario _____;
- b) la Parte Promittente Venditrice ha programmato/iniziato la costruzione di un Complesso immobiliare (nel prosieguo definito anche il "Complesso") in Comune di _____, nella zona _____, via _____, consistente nella realizzazione di un fabbricato di _____ piani fuori terra, composto di circa _____ unità immobiliari e un comparto box al piano interrato;

¹ Obbligatorio per i contratti aventi per oggetto porzioni di fabbricato da edificare in forza di autorizzazione edilizia richiesta o presentata dopo il 16 marzo 2019; consigliata per autorizzazioni edilizie richieste o presentate in data antecedente.



c) a tal fine, la Parte Promittente Venditrice ha presentato al Comune la Denuncia Inizio Attività in data _____, n. prot. _____ (Atti Municipali) o ha richiesto/ottenuto permesso di costruire in data _____, al n. prot. _____ (Atti Municipali) per l'edificazione del Complesso in oggetto, come meglio descritto all'art. 2 del presente contratto²;

d) in data _____ la Parte Promittente Venditrice ha stipulato con il Comune di _____ una convenzione urbanistica ove vengono stabiliti termini e modalità della costruzione del Complesso, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della Parte Promittente Venditrice, servitù a uso pubblico ecc.. Dalla medesima convenzione discendono i seguenti vincoli..... e derivano i seguenti gli obblighi qualificati obbligazioni *propter rem* nei quali la Parte Promissaria Acquirente subentra.³

e) la Parte Promissaria Acquirente è interessata ad acquistare un'unità immobiliare con annessa cantina e box pertinenziali, facente parte del Complesso, che la Parte Promittente Venditrice è interessata a cedere e vendere alle seguenti condizioni.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1. Premesse e Allegati

Le Premesse e gli Allegati, tutti siglati dalle Parti, sono considerati parte integrante ed essenziale del presente contratto (di seguito il "Preliminare") e sua fonte di interpretazione e hanno determinato il consenso dei Contraenti.

Art. 2. Oggetto

2.1. La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Parte Promissaria Acquirente, che si obbliga ad acquistare (per sé o per persona da nominare al momento dell'atto definitivo di compravendita)⁴, il diritto di proprietà⁵ sulle seguenti unità immobiliari facenti parte del Complesso: appartamento sito in Comune di _____, via _____, scala _____, al piano _____, numero interno _____, con annesso vano di cantina al piano _____, numero interno _____, e box auto al piano _____, numero interno _____, e con la quota millesimale di comproprietà sugli enti e parti comuni del condominio _____ e quota del diritto di proprietà relativa all'intero edificio, espressa in millesimi, spettante alla Parte Promissaria Acquirente _____ che verranno chiaramente indicati nel Regolamento condominiale e nel contratto definitivo⁶, il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie allegate sotto la lettera " _____", ove l'appartamento è evidenziato con colore " _____", la cantina con colore " _____" e il box con colore " _____", il tutto non ancora censito al "Catasto fabbricati" in quanto in corso di costruzione.

2.2. Per una migliore descrizione delle unità immobiliari in oggetto, le Parti rinviando espressamente:

- alla planimetria rappresentativa della consistenza, della divisione interna dell'unità immobiliare, della superficie principale e delle superfici accessorie, così come risulterà alla data di ultimazione dei lavori, che viene allegata *sub* " _____";

² Si ritiene necessario citare gli estremi di un titolo autorizzativo sia per la costruzione, sia per la ristrutturazione.

³ Occorrerà elencare tutti i vincoli dalla stessa discendenti, quali ad esempio l'obbligo di cessione delle aree destinate a standard, le servitù a uso pubblico, i divieti di destinazione o di alienazione; in particolare è importante elencare gli obblighi (qualificati obbligazioni *propter rem*) nei quali la Parte Promissaria Acquirente subentra.

⁴ Per l'art.1, comma 1, lett. a), del d.lgs. 122/2005 può essere nominato soltanto un parente di primo grado. In caso di scelta diversa, si è fuori dell'ambito di applicazione del citato decreto legislativo.

⁵ Indicare la natura del diritto da trasferire (l'alternativa è tra diritti di proprietà o di superficie). Se trattasi di diritto di superficie occorrerà indicare anche la sua durata.

⁶ Qualora si volesse provvedere alla trascrizione del contratto preliminare, in virtù di quanto previsto dall'art. 2645 *bis*, comma 4, c.c., occorrerà indicare anche la quota del diritto di proprietà relativa all'intero edificio, espressa in millesimi, spettante alla Parte Promissaria Acquirente.



- al capitolato contenente le caratteristiche tecniche del complesso (ad es.: la struttura portante, le fondazioni) e i materiali da utilizzare (ad es.: i materiali, gli impianti, gli infissi, le finiture), allegato *sub* “_____”;
- agli elaborati del progetto, allegati *sub* “_____”;
- alla Denuncia Inizio Attività/permesso di costruire, limitatamente alla rappresentazione grafica dell’unità immobiliare, delle sue pertinenze esclusive e delle parti comuni condominiali, se esistenti.

2.3. La consistenza degli immobili compromessi in vendita è calcolata sulla base della superficie utile lorda (SUL) determinata per come previsto dalle norme tecniche di attuazione del regolamento edilizio del comune ove è situato l’immobile.

Art. 3. Termine per la stipulazione del contratto definitivo

3.1. La stipulazione del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro il _____
(giorno/mese/anno).

3.2. La Parte Promittente Venditrice invierà alla Parte Promissaria Acquirente una comunicazione contenente l’invito a stipulare il contratto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.

3.3. Il contratto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell’atto pubblico dal notaio _____ attualmente con sede e studio in _____, via _____

3.4. La Parte Promittente Venditrice si obbliga a procedere alla cancellazione dell’ipoteca o del pignoramento gravante sull’immobile, al frazionamento dell’ipoteca nel caso di accollo da parte della Parte Promissaria Acquirente di una quota del mutuo contratto dalla Parte Promittente Venditrice per l’intero Complesso immobiliare.

3.5. In ogni caso, ai sensi dell’art. 8 del d.lgs. 122/2005, il notaio non può procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, la Parte Promittente Venditrice non abbia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per procedere alla cancellazione dell’ipoteca o del pignoramento gravante sull’immobile o al frazionamento dell’ipoteca a garanzia del mutuo accollato.

Art. 4. Prezzo e modalità di pagamento

4.1. Il prezzo della compravendita è convenuto di comune accordo tra le Parti contraenti in Euro _____, _____, oltre dalle imposte di legge⁷, da corrisondersi dalla Parte Promissaria Acquirente secondo i termini e le modalità di seguito indicati:

a) quanto a euro _____, _____ oltre alle imposte di legge, alla sottoscrizione del presente contratto preliminare di vendita a titolo di caparra confirmatoria tramite assegno bancario circolare o postale non trasferibile/versamenti diretti/tramite bonifico bancario su conto corrente n. _____, intestato alla Parte Promittente Venditrice _____ (Banca _____, Agenzia _____, codice IBAN _____), di cui la Parte Promittente Venditrice rilascia quietanza, salvo il buon fine dell’assegno;

b) quanto a euro _____, _____ oltre alle imposte di legge, a titolo di acconto, che la Parte Promissaria Acquirente si obbliga a versare entro il _____ tramite assegno bancario non trasferibile/versamenti diretti/tramite bonifico bancario su conto corrente n. _____, intestato alla Parte Promittente Venditrice _____ (Banca _____, Agenzia _____,

⁷ Per quanto concerne il trattamento fiscale cui viene assoggettato il contratto preliminare, si fa notare che, ai sensi del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il contratto preliminare è soggetto a registrazione e sconta un’imposta fissa pari a euro 168,00. Le somme versate a titolo di caparra confirmatoria scontano un’imposta di registro nella misura dello 0,50% sia se il contratto preliminare è soggetto a IVA, sia in caso contrario. Tale imposta di registro è imputata all’imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo. Sugli acconti prezzo, invece, è dovuta l’imposta di registro nella misura del 3%, solo se il contratto preliminare non è soggetto a IVA. L’imposta di registro è imputata all’imposta principale dovuta per la registrazione del definitivo.



codice IBAN _____), di cui la Parte Promittente Venditrice rilascia quietanza, salvo il buon fine dell'assegno;⁸

4.2 La Parte Promissaria Acquirente edotta sulle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 63 e seguenti della Legge 27 dicembre 2013, numero 147, come modificate dalla Legge 4 agosto 2017, numero 124, in merito alla facoltà di richiedere il deposito del saldo prezzo, se determinato in denaro, ovvero delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri riferiti all'operazione in oggetto, in un conto "dedicato" intestato al Notaio incaricato della compravendita, dichiara ora per allora di volersi/non volersi avvalere dell'anzidetta disposizione.

4.3 Il prezzo è determinato a corpo e, ai fini dell'art. 1538 c.c., la misura dell'immobile è di mq _____ calcolati secondo i criteri indicati all'art. 2;

La Parte Promittente Venditrice si impegna a rimettere alla Parte Promissaria Acquirente la ricevuta di versamento dell'assegno bancario/circolare/postale non trasferibile, nonché le fatture per le somme incassate, entro 30 (trenta) giorni dai rispettivi versamenti sul conto corrente bancario di detto assegno⁹.

4.4. Nel caso vi siano ritardi nell'effettuazione dei pagamenti sopra indicati, la Parte Promissaria Acquirente sarà tenuta per ogni giorno di ritardo al pagamento di un interesse di mora pari al _____ % annuo, calcolato sulla somma ancora dovuta¹⁰.

4.3. Le Parti convengono che la Parte Promissaria Acquirente ha il diritto di sospendere il pagamento delle rate di prezzo qualora i lavori di costruzione dell'immobile siano sospesi o interrotti per inadempimento della Parte Promittente Venditrice o del costruttore che duri da oltre _____ giorni¹¹ e possa ragionevolmente prevedersi il verificarsi di una situazione di crisi della Parte Promittente Venditrice e/o dell'Impresa principale costruttrice e/o delle ulteriori imprese appaltatrici¹². La Parte Promissaria Acquirente dovrà contestare questa situazione e l'inadempimento della Parte Promittente Venditrice o del costruttore agli obblighi di puntuale realizzazione dell'immobile alla Parte Promittente Venditrice con lettera raccomandata a/r da spedirsi presso la sede legale della stessa Parte Promittente Venditrice¹³.

Art. 5. Termine di ultimazione dei lavori - Consegna delle unità immobiliari

⁸ Le parti possono prevedere anche più versamenti, a titolo esemplificativo, come segue:

c) quanto ad euro _____, _____ oltre a IVA a titolo di acconto di prezzo entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione inviata dalla parte Promittente Venditrice attestante il completamento della copertura del fabbricato;

d) quanto ad euro _____, _____ oltre a IVA a titolo di acconto di prezzo entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione inviata dalla parte Promittente Venditrice attestante il completamento delle tamponature esterne del fabbricato;

e) quanto ad euro _____, _____ oltre a IVA a titolo di acconto di prezzo entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione inviata dalla parte Promittente Venditrice attestante l'ultimazione dei lavori inerenti la realizzazione dell'intera palazzina, escluse le sistemazioni esterne. I lavori si considereranno ultimati anche se gli Enti erogatori non avessero ancora provveduto agli allacci delle utenze delle singole unità;

f) quanto ad euro _____, _____ oltre a IVA contestualmente alla consegna delle porzioni immobiliari compromesse in vendita;

g) quanto al residuo importo di euro _____, _____ oltre a IVA, costituente il saldo prezzo delle unità immobiliari in oggetto, verrà versato contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, anche mediante finanziamento concesso da una banca o potrà essere corrisposto mediante accollo della quota frazionata del mutuo originariamente acceso dalla Parte Promittente Venditrice. Tale importo residuo non rientra, ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. 122/2005, nella fideiussione di cui al successivo art.6.

Qualora sia pattuito nel contratto preliminare che la consegna non avvenga contestualmente alla stipula del contratto definitivo, ma in un momento antecedente, la Parte Promissaria Acquirente dovrà versare, contestualmente alla consegna, la parte di prezzo residua a titolo di saldo; in tal caso, la fideiussione da consegnare ai sensi dell'art. 6 dovrà ricomprendere anche il saldo prezzo.

⁹ Si suggerisce un termine di 60 giorni.

¹⁰ In relazione alla determinazione dell'importo dell'interesse di mora, le Parti sono tenute al rispetto delle disposizioni di legge (e, in particolare, delle disposizioni della legge 108/1996, in materia di usura). Entro tale limite, i contraenti sono liberi di determinare l'importo. La concreta misura degli interessi dipenderà dalle circostanze del caso concreto e, in particolare, dal rapporto intercorrente tra le Parti, dall'entità del corrispettivo pattuito, dalla forza contrattuale di ciascuno dei contraenti, ecc.

¹¹ Si suggerisce un termine di 60 giorni.

¹² Si ricorda che, in base all'art. 1456 c.c., «I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la Parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva».

¹³ Si suggerisce di prevedere il pagamento dilazionato a ragione del compimento dell'opera che esclude l'obbligo a carico del promissario acquirente di corrispondere somme anticipate rispetto al buon andamento dei lavori.



5.1. I lavori di costruzione del Complesso immobiliare saranno eseguiti direttamente dalla Parte Promittente Venditrice, che potrà appaltare specifiche categorie di opere o fasi di lavorazioni ad altre imprese, della cui realizzazione rimarrà responsabile anche per quelle opere da lei appaltate a terzi.

oppure

I lavori di costruzione del Complesso immobiliare sono stati affidati in appalto all'impresa _____ con sede in _____, codice fiscale _____ e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____ con facoltà di subappaltare gli stessi/parte degli stessi e specifiche categorie di opere o fasi di lavorazioni, della cui realizzazione rimarrà comunque responsabile la Parte Promittente Venditrice.

5.2. La Parte Promittente Venditrice si impegna a comunicare alla Parte Promissaria Acquirente gli estremi identificativi delle ulteriori imprese alle quali successivamente alla stipulazione del presente contratto dovesse eventualmente appaltare l'esecuzione di parti del realizzando complesso immobiliare.

5.3. I lavori dovranno essere ultimati entro il _____. La Parte Promittente Venditrice si impegna a comunicare per iscritto alla Parte Promissaria Acquirente, con congruo anticipo, l'ultimazione dei lavori di costruzione delle unità immobiliari in oggetto, con allacciamento dei servizi alla rete pubblica e realizzazione degli impianti, e comunque idonee a essere abitate.

5.4. La Parte Promittente Venditrice si obbliga a consegnare l'unità immobiliare entro _____ (totale giorni dopo la data fissata al precedente punto 5.3), salvo cause di forza maggiore, provvedimenti dell'Autorità giudiziaria e/o amministrativa o comunque non imputabili alla Parte Promittente Venditrice.

5.5. Nel caso in cui vi siano ritardi nella consegna, la Parte Promittente Venditrice sarà tenuta, dovrà corrispondere al Promissario acquirente una penale di € _____ per ogni giorno di ritardo, oltre al pagamento di un interesse di mora pari al _____ % annuo sulle somme già percepite, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

5.6. Dopo l'ultimazione dei lavori e prima della consegna nonché della stipulazione del contratto definitivo, saranno effettuati, su invito della Parte Promittente Venditrice, sopralluoghi presso l'unità immobiliare promessa in vendita, finalizzati alla verifica dello stato dell'immobile. La Parte Promissaria Acquirente e la parte Promittente Venditrice si impegnano sin d'ora a sottoscrivere, in tale sede apposito verbale.

La consegna delle porzioni di immobile è subordinata al pagamento di quanto dovuto per quota contanti ai sensi dell'articolo 4, al pagamento dell'IVA sulla caparra confirmatoria e sul saldo prezzo, al versamento del fondo cassa condominiale previsto dal successivo articolo 8 e di quant'altro dovuto per quota contante.

5.7. Le Parti contraenti convengono che, dalla data di consegna delle unità immobiliari in oggetto, sono a carico della Parte Promissaria Acquirente le spese di gestione e amministrazione del costituendo condominio e dei suoi servizi, nonché ogni imposta o tassa inerente all'unità immobiliare.

5.8. Dal momento della sottoscrizione del verbale di consegna decorreranno i termini previsti dall'art. 1667 c.c. I termini relativi alle azioni per far valere i danni derivanti da vizi ex art. 1669 c.c. decorreranno dal compimento dell'opera.

5.9. La Parte Promittente Venditrice garantisce che all'atto della consegna sussisteranno i presupposti per il rilascio del certificato di agibilità di cui al D.P.R. 380/2001 e contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo consegnerà copia della richiesta del suddetto certificato, con riserva di consegnare il relativo certificato entro _____. In caso di tardiva consegna del certificato di agibilità entro la data indicata, ovvero in caso di mancato rilascio del citato certificato, parte Promittente Venditrice si obbliga a risarcire la parte Promissaria Acquirente per il relativo danno arrecato, nella misura da quantificare.

5.10. La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a ricevere la consegna dell'unità immobiliare, prendendo atto e accettando che, trattandosi di immobile in corso di costruzione, al momento



della consegna e della stipula del contratto definitivo saranno in corso di perfezionamento gli adempimenti richiesti per il rilascio del certificato di agibilità di cui al D.P.R. 380/2001.

5.11 A partire dalla data di presa in consegna, ovvero dalla data in cui questa avrebbe dovuto avvenire e non è avvenuta per causa dipendente dalla Parte Promissaria Acquirente, decorreranno rispettivamente a suo profitto e carico gli effetti attivi e passivi attinenti l'immobile compravenduto (oneri condominiali, IMU, consumi, spese ed interessi sulle rate di mutuo).

Art. 6. Fideiussione

6.1. La Parte Promittente Venditrice consegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare, alla Parte Promissaria Acquirente fideiussione rilasciata da _____ (cfr.¹⁴) – di cui all'art. 2 del d.lgs. 122/2005 nonché all'art. 3 del d.lgs 122/2005 come modificato dall'art. 385 c. 1 lett. a) del d.lgs. 14/2019 – che ne dà ricevuta con la firma del presente contratto, di importo pari a tutte le somme versate e da versare¹⁵ dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.

6.2. La fideiussione ai sensi dell'art. 3 d.lgs. 122/205 come modificato dal d.lgs 14/2019 deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, o nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui al comma 4, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata. Ai sensi del comma 2 la situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

- a) trascrizione del pignoramento relativo alle unità immobiliari oggetto del presente contratto;
- b) pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa della Parte Promittente Venditrice;
- c) presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo nei confronti della Parte Promittente Venditrice;
- d) pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria della Parte Promittente Venditrice.

6.3. La fideiussione può essere escussa alle condizioni di cui all'art. 3, comma 3, d.lgs. 122/2005 come modificato dall'art. 385 c. 1 lett. b) del d.lgs 14/2019:

- a) a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lett. a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per l'ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare;
- b) a decorrere dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui

¹⁴ A seconda dei casi si scriverà: il nome della banca o dell'impresa esercente le assicurazioni

¹⁵ Art. 2, d.lgs. 122/2005: «All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il Costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'Acquirente, a procurare il rilascio e a consegnare all'Acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'art. 1938 del Codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabiliti nel contratto, deve ancora riscuotere dall'Acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque escluse le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su un immobile da costruire per iniziativa della stessa».



all'art. 4, quando l'acquirente ha comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'art. 6.¹⁶

Art. 7. Garanzie

7.1. La Parte Promittente Venditrice si impegna a eseguire, a regola d'arte, la costruzione del Complesso e delle unità immobiliari promesse in vendita, in conformità con i provvedimenti abilitativi comunali e con le modalità, le caratteristiche, gli impianti, gli infissi e ogni altro materiale indicati nel capitolato di cui al precedente art. 2 o con altri del medesimo standard qualitativo previa comunicazione alla Parte Promissaria Acquirente.

7.2. Le unità immobiliari oggetto del presente contratto saranno compravendute a corpo con tutte le relative pertinenze, azioni e ragioni, usi e diritti, servitù attive e passive, se e in quanto esistenti, che si rendessero necessarie perché funzionali alla costruzione del fabbricato e che saranno costituite nelle more della stipulazione del contratto definitivo per il passaggio di impianti idraulici, elettrici, televisivi etc., predisposti in opportuni cavedi eseguiti nel corso della costruzione dalla Parte Promittente Venditrice, purché non pregiudizievoli delle unità immobiliari promesse in vendita.

La Parte Promissaria Acquirente prende infine atto che la parte promittente venditrice potrà apportare alle zone comuni, ai prospetti ed alle finiture comuni in genere le varianti che dovessero risultare opportune.

7.3. La Parte Promittente Venditrice dichiara¹⁷ che l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti ipoteche _____¹⁸ e trascrizioni _____¹⁹ e garantisce altresì che, al momento della stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita, le unità immobiliari medesime saranno libere da oneri o pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, a eccezione dell'ipoteca iscritta in data presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio di _____ a favore della Banca per l'importo di Euro _____, _____, a garanzia del mutuo parzialmente accollato in conto prezzo dalla Parte Promittente Venditrice si impegna a cancellare.

7.4. Ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 122/2005 mod. da art 386 c. 1 lett. a), la Parte Promittente Venditrice dà atto di avere sottoscritto e/o si obbliga a sottoscrivere polizza assicurativa indennitaria decennale con la (*nome Assicurazione se già scelta dalla Parte Promittente Venditrice*) e si obbliga a consegnare la copia di competenza all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente. Tale polizza è contratta a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuta ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

7.5. La Parte Promittente Venditrice garantisce altresì di non essere sottoposta a procedure concorsuali e di non trovarsi in condizioni tali da far legittimamente ritenere la sua assoggettabilità a dette procedure.

¹⁶ Verificare se vi è decreto. In ogni caso risulta pacifico che la Fideiussione e la polizza assicurativa di cui agli artt 3 e 4 si applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti con i quali verranno determinati i modelli standard. Infatti ai sensi dell'art. 389 dlgs 14/2019: "Le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, come modificati dagli articoli 385 e 386 del presente codice, si applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti di cui agli articoli 3, comma 7-bis, e 4, comma 1-bis, del predetto decreto legislativo e il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa e' determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalle richiamate disposizioni."

¹⁷ La dichiarazione è eventuale: deve essere inserita qualora vi siano ipoteche e trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare.

¹⁸ Occorre inserire i dati di iscrizione presso i Registri delle imprese: il creditore a favore del quale risulta iscritta l'ipoteca, il titolo sulla base del quale si è proceduto all'iscrizione, l'importo del credito garantito e dell'ipoteca iscritta.

¹⁹ Occorre inserire i dati della trascrizione presso i Registri delle imprese: il soggetto a favore del quale la trascrizione risulta effettuata, il titolo sulla base del quale si è proceduto alla trascrizione, l'importo del credito per cui si procede (ad es., pignoramento), il contenuto della trascrizione e i vincoli che ne derivano (ad es. in caso di servitù).



7.6. La Parte Promittente Venditrice si obbliga a inviare alla Parte Promissaria Acquirente periodiche informazioni, con periodicità pari a _____, in forma scritta circa lo stato avanzamento lavori di costruzione del Complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto.

7.7. La Parte Promittente Venditrice si obbliga sin d'ora a consegnare, contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo notarile, alla Parte Promissaria Acquirente l'Attestato di Prestazione Energetica in conformità alle disposizioni di cui al d.lgs. 192/2005 per come da ultimo modificato dal D.L. 145/2013.

7.8. Con riferimento al disposto del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 di attuazione della direttiva 2002/91/CE, così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 dal D.L. 63/2013 e da ultimo dal D.L. 145/2013, la Parte Promissaria Acquirente dà atto di aver ricevuto dalla Parte Promittente Venditrice le informazioni in ordine alla prestazione energetica degli edifici ed in particolare dichiara di essere stata edotta che il fabbricato verrà classificato come segue _____ nonché della validità decennale dell'Attestato di Prestazione Energetica e della necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifichi la prestazione energetica dell'immobile.

Art. 8. Regolamento di condominio e altre pattuizioni

8.1. Il Complesso immobiliare sarà disciplinato dal Regolamento di condominio il cui modello viene consegnato alla Parte Promissaria Acquirente – che ne rilascia ricevuta – sotto la lettera “ _____ ”, che regolerà l'uso delle parti e servizi comuni dell'intero Complesso immobiliare e delle singole unità immobiliari.

8.2. La Parte Promittente Venditrice comunica alla Parte Promissaria Acquirente i criteri utilizzati per la formazione delle tabelle millesimali²⁰.

8.3. Le Parti contraenti convengono che la Parte Promissaria Acquirente è espressamente esonerata dal pagamento di tutte le spese relative alle quote di pertinenza delle unità immobiliari non ancora vendute dalla Parte Promittente Venditrice.

8.4. La Parte Promissaria Acquirente conferisce incarico alla Parte Promittente Venditrice, di gestire direttamente o tramite suo mandatario sino alla convocazione della prima assemblea di condominio e comunque non oltre il primo esercizio, successivo alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita, i beni, impianti e servizi che diventeranno comuni, impegnandosi sin d'ora al rimborso delle quote di spesa inerenti all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

8.5. Contestualmente alla presa in consegna degli immobili la Parte Promissaria Acquirente verserà la somma di Euro _____ (_____) per la costituzione di un fondo cassa condominiale somma che a tale titolo resterà a suo credito e di cui se ne terrà conto nel primo bilancio condominiale.

8.6. La Parte Promittente Venditrice dichiara che il presente contratto e il conseguente contratto notarile definitivo sono soggetti a IVA nella misura di legge.

8.7. Le spese, le imposte e le tasse del presente contratto, nella misura dovuta per legge, saranno a carico della Parte _____²¹.

²⁰ Alternativamente, qualora il regolamento di condominio non fosse stato già approntato dal costruttore: La Parte Promissaria Acquirente con la firma della presente scrittura conferisce alla Parte Promittente Venditrice espresso mandato irrevocabile perché conferito anche nell'interesse del mandatario per la redazione del Regolamento del Condominio del fabbricato che sin d'ora si impegna ad accettare in ogni sua parte con particolare riguardo all' eventuale indicazione nel redigendo regolamento di servitù a carico delle proprietà private comuni per la migliore utilizzazione delle stesse e per l'installazione e manutenzione di antenne, parabole, apparati ricetrasmittenti ed altri impianti di qualsivoglia genere e tipo a servizio delle proprietà esclusive e/o delle proprietà comuni.

²¹ È in facoltà della Parte Promittente Venditrice richiedere sin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della prima casa. In tal caso occorrerà inserire nel testo la seguente clausola: «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 il contratto notarile definitivo di vendita avrà a 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 sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. La Parte Promissaria 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 18 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



8.8. La Parte Promittente Venditrice dichiara di essersi avvalsa del seguente mediatore _____

8.9. La Parte Promissaria Acquirente dichiara di essersi avvalsa del seguente mediatore _____

8.10 Il presente contratto preliminare di vendita non è cedibile a terzi salvo preventiva autorizzazione ed accettazione della Parte Promittente Venditrice. In caso di accettazione della cessione la Parte Promittente Acquirente resterà comunque solidalmente obbligata con il terzo sino a che non sia stato stipulato il rogito notarile e, comunque non sia stato effettuato il pagamento a saldo di tutto quanto dovuto a qualsiasi titolo.

Art. 9. Clausola risolutiva espressa

9.1. È in diritto delle Parti contraenti risolvere, con comunicazione mediante lettera raccomandata a/r, telegramma o telefax, il presente Preliminare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1456 e 1385 c.c., al verificarsi anche di uno solo dei seguenti casi:

a) con riferimento alle obbligazioni della Parte Promissaria Acquirente:

- ritardo di _____ giorni da parte della Parte Promissaria Acquirente nel pagamento di [due] rate consecutive del prezzo ovvero di una sola rata qualora questa sia eguale o superiore all'[ottava] parte del prezzo della compravendita

b) con riferimento alle obbligazioni della Parte Promittente Venditrice:

- ritardo di _____ giorni rispetto alla data di ultimazione dei lavori, così come indicata all'art. 5.3;

- ritardo di _____ giorni rispetto alla data di consegna delle unità immobiliari, così come indicata all'art. 5.4;

- ritardo di _____ giorni rispetto alla data fissata al precedente art. 3 per la stipula del contratto definitivo.

Art. 10. Forma convenzionale

10.1. Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente Preliminare dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

10. Composizione delle controversie²²

10.1. Le parti sottoporranno tutte le controversie derivanti dal presente contratto o, comunque collegate, ivi comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, efficacia, esecuzione e risoluzione, al tentativo di mediazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di _____ conformemente al relativo regolamento dalla stessa adottato. La sede della mediazione sarà in _____ presso la sede di _____

10.2. Qualora il procedimento di mediazione non si concluda con la conciliazione delle controversie, le medesime saranno risolte mediante un arbitrato individuato concordemente dalle Parti _____ come disciplinato dal Regolamento Arbitrale della Camera di Commercio di _____, Istituzione Arbitrale promossa dalla Camera di Commercio di _____.

Sede dell'arbitrato sarà _____.

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'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, come modificata con legge 28 dicembre 1995, n. 549».

²² Il presente articolo introduce ai primi due punti una clausola c.d. "multistep" di mediazione e arbitrato al fine di diffondere tali strumenti opzionabili dalle parti per la risoluzione alternativa delle eventuali controversie. Resta ferma la possibilità per le parti di inserire esclusivamente la clausola del foro del consumatore in caso di ricorso all'autorità giudiziaria.



L'arbitro sarà nominato di comune accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, secondo quanto previsto dal Regolamento sopra richiamato.

L'arbitro unico deciderà in via rituale/irrituale (depennare l'ipotesi scartata) secondo diritto/equità (depennare l'ipotesi scartata) nel rispetto del Regolamento della Camera Arbitrale di _____, che le parti contestualmente dichiarano di conoscere ed accettare, e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

10.3. Qualora l'Acquirente sia un Consumatore e nel caso in cui sussistano i presupposti di legge, è possibile ricorrere anche agli organismi di risoluzione alternativa delle controversie di cui all'art.141-ter e 141-decies del Codice del consumo²³.

10.4. Ai sensi del Regolamento (UE) 524/2013, per la risoluzione delle controversie concernenti l'acquisto *online* di prodotti e servizi, specificamente dedicato alle dispute tra Consumatori e professionisti, è disponibile la procedura c.d. ODR (*Online Dispute Resolution*) che può essere avviata presentando apposito reclamo attraverso il seguente link:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=IT>.

10.5. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo dell'Acquirente. Tale Foro è inderogabile ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera u) del Codice del Consumo, nel caso l'Acquirente sia un Consumatore.

Si allegano al presente contratto:

- Planimetria dell'area;
- Piantine rappresentative delle unità immobiliari, delle pertinenze e delle parti comuni alla data di ultimazione lavori;
- Capitolato contenente le caratteristiche tecniche del complesso (ad es.: la struttura portante, le fondazioni) e i materiali da utilizzare (ad es.: i materiali, gli impianti, gli infissi, le finiture);
- Elaborati del progetto in base al quale è stato presentato il permesso di costruire/DIA limitatamente alla rappresentazione grafica dell'immobile;
- Fideiussione;
- Schema di Regolamento condominiale.

Luogo, data

La Parte Promittente Venditrice

La Parte Promissaria Acquirente

²³ Si segnala il ruolo svolto dal Centro Nazionale della Rete Europea per i consumatori (ECC-NET) <https://www.ecc-netitalia.it/it/>, il quale è ad esempio competente in materia Geo-blocking.



INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 E DELLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Con riferimento ai dati personali conferiti con la sottoscrizione del *presente contratto*, si forniscono le seguenti informazioni:

1. Titolare del trattamento

Titolare del trattamento è _____ con sede in _____²⁴

Il Responsabile della protezione dei dati (DPO), designato ai sensi dell'art. 37 del Regolamento (UE) 2016/679, è _____, contattabile all'indirizzo _____ e al numero _____²⁵

2. Finalità e base giuridica del trattamento

I dati personali raccolti in occasione dell'attività precontrattuale, della stipula del contratto e durante l'esecuzione dello stesso sono trattati per le seguenti finalità:

- A. esecuzione delle attività contrattuali – base giuridica del trattamento è il contratto;
 - B. adempimento di obblighi fiscali e contabili – base giuridica del trattamento è l'adempimento di obblighi di legge;
 - C1. invio di materiale informativo e pubblicitario – base giuridica del trattamento è il consenso dell'interessato
 - C2. finalità della profilazione - base giuridica del trattamento è il consenso dell'interessato
- Per i punti C1 e C2 è necessario il consenso specifico.

3. Modalità di trattamento

I dati personali acquisiti sono trattati mediante gestione dei documenti in forma elettronica e cartacea, nonché mediante procedure di registrazione, archiviazione ed elaborazione informatizzata, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

I dati possono essere trattati con processi decisionali automatizzati che determinano la produzione di effetti giuridici per l'interessato, comprensivi di attività di profilazione²⁶.

²⁴ Aggiungere altri riferimenti di contatto ad esempio: sito web, indirizzo PEC.

²⁵ Inserire solo se la Società o il Responsabile esterno hanno nominato un Responsabile della Protezione Dati (DPO)

²⁶ Inserire solo se si effettuano trattamenti con processi decisionali automatizzati che producono effetti giuridici diretti sul Cliente (es. determinazione dell'affidabilità del Cliente per la concessione di un finanziamento sull'acquisto, nel caso in cui non ci sia l'intermediazione di una Banca). In tale ipotesi è necessario prevedere una apposita manifestazione di consenso



4. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati ha carattere volontario. Il mancato conferimento può comportare l'impossibilità di ottenere quanto richiesto.

Il conferimento dei dati per il trattamento dei dati di cui ai precedenti punti 2.B e 2.C e per i dati trattati con processi decisionali automatizzati²⁷ ha carattere volontario. Il mancato conferimento non pregiudicherà la conclusione e l'esecuzione del contratto.

Per le finalità di cui al presente contratto, in ogni momento è possibile revocare il consenso utilizzando i dati di contatto indicati nella presente informativa. Ciò determinerà l'impossibilità per il Titolare di continuare ad utilizzare i Dati Personali per le finalità indicate.

5. Comunicazione

I dati conferiti sono comunicati esclusivamente per le finalità di cui al punto 2 a dipendenti del Titolare, nonché a soggetti esterni espressamente designati dallo Stesso quali responsabili del trattamento, nonché a soggetti pubblici per adempimenti di obblighi di legge, che tratteranno i dati in qualità di autonomi titolari.

6. Periodo di conservazione²⁸

I dati saranno conservati per un periodo di tempo pari a _____ necessario agli scopi per i quali essi sono stati raccolti o successivamente trattati conformemente a quanto previsto dagli obblighi di legge.

In particolare, il trattamento dei dati personali per finalità di profilazione non avverrà trascorso un anno dal termine del rapporto contrattuale. Parimenti, i dati personali non saranno trattati per finalità di marketing trascorsi due anni dal termine del rapporto contrattuale²⁹.

I dati saranno conservati per dieci anni dal termine del rapporto contrattuale in essere, al fine di permettere alla Società di difendersi da possibili pretese avanzate in relazione al contratto stesso. Al termine di tale periodo, saranno cancellati o altrimenti irreversibilmente de-identificati, salvo l'ulteriore conservazione di alcuni o tutti i dati sia richiesta dalla legge.

7. Trasferimento dati all'Estero³⁰

Per alcune delle finalità indicate al punto 2, i dati personali potranno essere trasferiti fuori dallo Spazio Economico Europeo (SEE), anche mediante l'inserimento in database condivisi e gestiti da terzi non rientranti nel perimetro del Titolare. La gestione del database ed il trattamento di tali dati sono vincolati alle finalità per cui sono stati raccolti ed avvengono nel massimo rispetto degli standard di riservatezza e sicurezza di cui alle leggi sulla protezione dei dati personali applicabili.

Tutte le volte in cui i dati personali dovessero essere oggetto di trasferimento internazionale al di fuori dello SEE, il Titolare adotterà ogni misura contrattuale idonea e necessaria per garantire un adeguato livello di protezione dei Suoi dati personali in accordo con quanto indicato all'interno della presente Informativa sul trattamento dei

²⁷ v. nota 3 22

²⁸ Per quanto riguarda il periodo di conservazione si devono tenere in considerazione le singole finalità del contratto.

²⁹ Indicazione a titolo esemplificativo.

³⁰ Da inserire solo nel caso in cui sia previsto che i dati siano o possano essere trasferiti.



dati personali, incluse, tra le altre, le Clausole Contrattuali Standard approvate dalla Commissione Europea e, ogni caso, previo adempimento di quanto previsto dagli artt. 44 e ss del Regolamento UE 2016/679.

8. Diritti dell'interessato e forme di tutela

All'interessato in base agli artt. 12 e ss. del Reg. (UE) 2016/679 ed alla normativa vigente in materia sono riconosciuti i seguenti diritti:

- a) diritto di accedere ai propri dati personali
- b) diritto di chiedere la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge
- c) diritto alla limitazione del trattamento
- d) diritto alla portabilità dei dati
- e) diritto di opposizione
- f) diritto di revocare il consenso qui di seguito prestato, senza pregiudicare la liceità del trattamento basato sul consenso prestato prima della revoca

- g) diritto di rivolgersi alla Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali in caso di trattamento illecito dei dati

Per l'esercizio dei diritti è possibile rivolgersi al Titolare del trattamento, eventualmente segnalando contestualmente la richiesta al Responsabile della protezione dei dati, [eventualmente segnalando contestualmente la richiesta al Responsabile della protezione dei dati³¹].

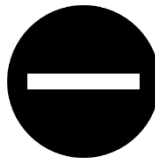
³¹ Inserire questa ultima parte solo se è prevista la nomina del DPO



**Io sottoscritto/a alla luce dell'informativa ricevuta, relativamente al
C1) trattamento dei dati per finalità di marketing:**



esprimo il consenso

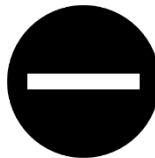


Non esprimo il consenso

**C2) trattamento dei dati con processi decisionali automatizzati anche tramite
profilazione:**



esprimo il consenso



Non esprimo il consenso