

# Contratto-tipo preliminare di compravendita immobiliare di porzione di edificio da costruire ai sensi del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122

## 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 € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_, 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;
- 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 contratto<sup>1</sup>;
- 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.<sup>2</sup>;
- 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.

<sup>1</sup> Si ritiene necessario citare gli estremi di un titolo autorizzativo sia per la costruzione, sia per la ristrutturazione.

<sup>2</sup> 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.

## 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)<sup>3</sup>, il diritto di proprietà<sup>4</sup> 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 che verranno definitivamente determinati al momento della redazione del Regolamento condominiale e del contratto definitivo<sup>5</sup>, 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* " \_\_\_\_\_";
- 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 dell'immobile è calcolata come segue:

- superficie principale: \_\_\_\_\_
- superfici accessorie: \_\_\_\_\_
- superficie del solaio: \_\_\_\_\_
- superficie del terrazzo: \_\_\_\_\_
- superficie del box: \_\_\_\_\_
- superficie della cantina: \_\_\_\_\_
- superficie dei balconi: \_\_\_\_\_

## 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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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 € \_\_\_\_\_,\_\_\_, oltre dalle imposte di legge<sup>6</sup>, da corrispondersi 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 \_\_\_\_\_, codice IBAN \_\_\_\_\_), di cui la Parte Promittente Venditrice rilascia quietanza, salvo il buon fine dell'assegno;

c) 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<sup>7</sup>. 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;

d) la Parte Promittente Venditrice s'impegna a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente la ricevuta di versamento dell'assegno bancario/circolare/postale non trasferibile, nonché la relativa fattura, entro \_\_\_\_\_ giorni dal versamento sul conto corrente bancario di detto assegno<sup>8</sup>.

**4.2.** 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 dovuta<sup>9</sup>.

**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 \_\_\_\_\_ giorni<sup>10</sup> 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 appaltatrici<sup>11</sup>. La Parte Promissaria Acquirente dovrà contestare questa situazione e l'inadempimento della Parte Promittente Venditrice o del costruttore

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Si suggerisce un termine di 60 giorni.

<sup>9</sup> 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 determinarne 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.

<sup>10</sup> Si suggerisce un termine di 60 giorni.

<sup>11</sup> 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».

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 Venditrice.

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

**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 alle seguenti imprese \_\_\_\_\_, della cui realizzazione rimarrà responsabile.

#### **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 s'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, per ogni giorno di ritardo, al pagamento di un interesse di mora pari al \_\_\_\_\_ % annuo sulle somme già percepite, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

**5.6.** 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.

**5.7.** 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 s'impegna sin d'ora a sottoscrivere, in tale sede, apposito verbale; dal momento della sottoscrizione del verbale decorreranno i termini previsti dall'art. 1667 c.c., mentre dalla sottoscrizione del contratto definitivo (o dalla consegna, se anteriore) decorreranno i termini relativi alle azioni per far valere i danni derivanti da vizi ex art. 1669 c.c.

**5.8.** 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.

**5.9.** 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.

#### **Art. 6. Fideiussione**

**6.1.** La Parte Promittente Venditrice consegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare, alla Parte Promissaria Acquirente fideiussione rilasciata da \_\_\_\_\_ (cfr.<sup>12</sup>) – di cui all'art. 2 del d.lgs. 122/2005 – che ne dà ricevuta con la firma del presente contratto, di importo pari a tutte le somme versate e da versare<sup>13</sup> dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.

<sup>12</sup> A seconda dei casi si scriverà: il nome della banca o dell'impresa di assicurazione o dell'intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 TUB.

<sup>13</sup> 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,

**6.2.** La fideiussione è concessa a garanzia della restituzione delle predette somme per il caso in cui la Parte Promittente Venditrice incorra in una delle situazioni di crisi indicate nell'art. 3 del d.lgs. 122/2005 e degli eventuali interessi legali sino ad allora maturati fino al momento in cui la predetta situazione di crisi si è verificata, e dunque nei seguenti casi:

- 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, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, avrà efficacia fino alla data di stipulazione del contratto definitivo di compravendita e potrà essere escussa alle condizioni di cui all'art. 3, comma 3, d.lgs. 122/2005 soltanto a decorrere dalla data in cui si è verificata una delle sopra elencate situazioni di crisi<sup>14</sup> e dovrà essere restituita dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

## **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 funzionali alla costruzione del fabbricato e che, se saranno costituite nelle more della stipulazione del contratto definitivo, saranno comunicate alla Parte Promissaria Acquirente.

**7.3.** La Parte Promittente Venditrice dichiara<sup>15</sup> che l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti ipoteche\_\_\_\_\_<sup>16</sup> e trascrizioni\_\_\_\_\_<sup>17</sup> 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 €\_\_\_\_\_, a garanzia del mutuo parzialmente accollato in conto prezzo che la Parte Promittente Venditrice si impegna a cancellare.

**7.4.** Ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 122/2005, la Parte Promittente Venditrice dà atto di avere sottoscritto e/o s'impegna a sottoscrivere polizza assicurativa indennitaria decennale postuma con la (*nome Assicurazione se già scelta dalla Parte Promittente Venditrice*) e si obbliga a consegnare la copia di competenza alla Parte Promissaria Acquirente al momento della stipulazione del contratto definitivo, con efficacia a partire dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile e ai terzi cui sia tenuta ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti

---

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».

<sup>14</sup> La fideiussione può essere escussa a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lett. a) del presente articolo, 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 presente articolo, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

<sup>15</sup> La dichiarazione è eventuale: deve essere inserita qualora vi siano ipoteche e trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> 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).

costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione e comunque manifestatisi successivamente alla consegna dell'immobile e alla stipulazione del contratto definitivo.

**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.

**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 certificazione energetica in conformità alle disposizioni di cui al d.lgs. 192/2005.

## **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 millesimali.

**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 con termine finale alla data di stipulazione del primo contratto definitivo di vendita di unità immobiliari del complesso/ edificio che sarà costituito in condominio, di gestire direttamente o tramite suo mandatario sino alla convocazione della prima assemblea di condominio e comunque non oltre il primo esercizio, 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.** La Parte Promittente Venditrice dichiara che il presente contratto e il conseguente contratto notarile definitivo sono soggetti a IVA nella misura di legge.

**8.6.** Le spese, le imposte e le tasse del presente contratto, nella misura dovuta per legge, saranno a carico della Parte \_\_\_\_\_<sup>18</sup>.

**8.7.** La Parte Promittente Venditrice dichiara di essersi avvalsa del seguente mediatore \_\_\_\_\_.

**8.8.** La Parte Promissaria Acquirente dichiara di essersi avvalsa del seguente mediatore \_\_\_\_\_.

## **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

<sup>18</sup> 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 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».

del prezzo della compravendita;

b) con riferimento alle obbligazioni della Parte Promettente 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.

#### **Art. 11. Risoluzione delle controversie<sup>19</sup>**

**11.1.** Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camere di Commercio di \_\_\_\_\_ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

**11.2.** Qualora le Parti intendano adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del Consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u), del d.lgs. 206/2005<sup>20</sup>.

#### **Art. 12. Privacy e trattamento dei dati personali**

**12.1.** L'Impresa \_\_\_\_\_ tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196<sup>21</sup>.

**12.2.** I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lettera b), d.lgs. 196/2003)<sup>22</sup>.

**12.3.** Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è l'Impresa, alla quale il Cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sede \_\_\_\_\_ ogni richiesta<sup>23</sup>.

**12.4.** L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal Cliente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

**12.5.** I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

**12.6.** L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7, d.lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.

**12.7.** In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

---

<sup>19</sup> Sarebbe opportuno che nel testo della fideiussione e della polizza assicurativa (menzionate rispettivamente ai precedenti artt. 6 e 7) non fossero previsti Fori/eventuali clausole arbitrali difformi da quanto stabilito nel presente art. 11.

<sup>20</sup> Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di arbitrato amministrato delle Camere di Commercio 2007: «2. Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_. Il Tribunale arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo (indicare: «secondo diritto» oppure «secondo equità») nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del Codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34, comma 4, del d.lgs. 206/2005, *Codice del consumo*, per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera t), del medesimo decreto legislativo.

<sup>21</sup> Prescrizioni del Garante della privacy – art. 154, comma 1, lettera c), d.lgs. 196/2003 – Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili del 19 giugno 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

<sup>22</sup> Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali, *Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese* del 24 maggio 2007, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

<sup>23</sup> «Salvo che non sia stato nominato dall'Impresa un responsabile nella persona del sig. ».

**12.8.** Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere; in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

**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

---