

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

DI IMMOBILE DA COSTRUIRE\*

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra:

- **IMPRESA** (sia essa persona fisica ditta individuale che società, da indicarsi con tutti i suoi dati identificativi quali la denominazione o ragione sociale, la sede, codice fiscale e partita iva, nonché con quelli del suo rappresentante che dovrà essere munito dei relativi poteri per questo atto);

di seguito anche "**promittente**";

- **persona fisica** (da indicarsi con tutte le sue complete generalità, domicilio e codice fiscale, situazione di stato civile e regime patrimoniale della stessa se coniugata);

di seguito anche "**promissario**";

premessi

A) che la promittente, in forza di [citare il titolo (atto pubblico, scrittura privata autenticata o sentenza passata in giudicato) con tutti i suoi estremi di registrazione e trascrizione] è proprietaria di (ovvero: titolare di diritto di superficie in forza di convenzione stipulata il .....

ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71 e successive modifiche ed integrazioni, con il Comune di ..... con atto in data ..... n..... repertorio, ovvero ai sensi dell'art..... della legge regionale ..... su) un appezzamento di terreno<sup>1</sup> sito nel Comune di ....., loc. ...., Via ....., distinto in Catasto Terreni al Foglio ....., particella ....., e confinante con (indicare almeno tre confini);

B) che su detto terreno la promittente intende costruire (ovvero: ha in corso di costruzione/ultimazione/rifinitura) un fabbricato ad uso<sup>2</sup>... in forza di<sup>3</sup>:

permesso di costruire richiesto al Comune di ..... in data ..... con istanza prot. n. ...., non ancora rilasciato (ovvero permesso di costruire n. .... rilasciato dal Comune di ..... in data ..... e sue varianti<sup>4</sup>)

ovvero di d.i.a. presentata al Comune di ..... in data ..... con prot. n. .... e sue varianti<sup>5</sup>;

in merito il promittente precisa che il compendio in questione

---

1 eventualmente si potrà specificare se trattasi di terreno mai edificato o terreno di risulta da demolizione di precedente manufatto  
2 specificare la destinazione del fabbricato in costruzione; nel caso che sia mista indicare tutte le destinazioni comprese nel fabbricato anche se non oggetto del preliminare  
3 qui debbono essere citati gli estremi di ogni titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione  
4 se esistenti debbono essere citate con i relativi estremi  
5 se esistenti debbono essere citate con i relativi estremi

è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito ..... rep. n. ... del ... registrato a ... il ... al n..... e trascritto a ..... il ... al n..... di formalità, che il promissario dichiara di conoscere ed accettare, dando atto che nella stessa sono in particolare previsti i seguenti vincoli<sup>6</sup>:.....

ovvero in merito il promittente precisa che per detto compendio è stato stipulato atto d'obbligo edilizio a rogito ..... rep. n. ... del ... registrato a ... il ... al n..... e trascritto a ..... il ... al n..... di formalità, che il promissario dichiara di conoscere ed accettare, dando atto che nello stesso sono in particolare previsti i seguenti vincoli:  
segue elencazione principali prescrizioni dell'atto d'obbligo e vincoli dettati dallo stesso.

ovvero:

A) che la promittente, in forza di *[citare il titolo (atto pubblico, scrittura privata autenticata o sentenza passata in giudicato) con tutti i suoi estremi di registrazione e*

---

<sup>6</sup> segue elencazione principali prescrizioni della convenzione e vincoli dettati dalla stessa.

trascrizione] è proprietaria di (ovvero: titolare di diritto di superficie su) un complesso edilizio attualmente ad uso ..... sito in Comune di ....., loc. ...., Via ....., distinto in Catasto Fabbricati al Foglio ....., particella ....., e confinante con (indicare almeno tre confini);

B) che relativamente a detto complesso edilizio la promittente intende effettuare (ovvero: ha in corso di costruzione/ultimazione/rifinitura) lavori di completa ristrutturazione comportanti anche cambio di destinazione d'uso al fine di trasformarlo in fabbricato ad uso<sup>7</sup>..... in forza di<sup>8</sup>:

permesso di costruire richiesto al Comune di ..... in data ..... con istanza prot. n. ...., non ancora rilasciato (ovvero permesso di costruire n. .... rilasciato dal Comune di ..... in data ..... e sue varianti e successive d.i.a.<sup>9</sup>); in merito il promittente precisa che il compendio in questione è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito ..... rep. n. .... del .... registrato a ... il ... al n.... e trascritto a

<sup>7</sup> specificare la destinazione del nuovo fabbricato; nel caso che sia mista indicare tutte le destinazioni comprese nel fabbricato anche se non oggetto del preliminare

<sup>8</sup> qui debbono essere citati gli estremi di ogni titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla ristrutturazione

<sup>9</sup> anche queste, se esistenti, debbono essere citate con i relativi estremi

..... il ... al n..... di formalità, che il promissario dichiara di conoscere ed accettare, dando atto che nella stessa sono in particolare previsti i seguenti vincoli<sup>10</sup>:

ovvero in merito il promittente precisa che per detto compendio è stato stipulato atto d'obbligo edilizio a rogito ..... rep. n. .... del ... registrato a ... il ... al n..... e trascritto a ..... il ... al n..... di formalità, che il promissario dichiara di conoscere ed accettare, dando atto che nello stesso sono in particolare previsti i seguenti vincoli:  
segue elencazione principali prescrizioni dell'atto d'obbligo e vincoli dettati dallo stesso.

C) che i lavori di cui sopra sono in corso di realizzazione e sono conformi al progetto assentito (*ovvero saranno realizzati conformemente al progetto assentito*);

D) che il promissario ha manifestato il proprio interesse ad acquistare le porzioni immobiliari meglio in seguito precisate;

E) che il promissario ha preso visione presso gli uffici del

---

<sup>10</sup> segue elencazione principali prescrizioni della convenzione e vincoli dettati dalla stessa.

promittente dei titoli abilitativi alla costruzione come sopra indicati;

F) che il promittente ha precisato al promissario che potrebbe verificarsi, nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio e per la migliore esecuzione dell'opera, la necessità di realizzare varianti, di costituire servitù e rilasciare atti d'obbligo e/o vincoli (*anche ulteriori rispetto a quelli eventualmente qui elencati*) a favore di Enti gestori di utenze di pubblica utilità occorrenti per l'allacciamento dell'immobile alle reti dei servizi medesimi, nonché a favore del Comune per il rilascio o la conferma dei permessi di costruire e degli altri titoli abilitativi tutti inerenti il complesso immobiliare; varianti, servitù atti d'obbligo e/o vincoli che ad oggi non è possibile predeterminare in considerazione dell'attuale stato di avanzamento dei lavori;

G) che il promittente ha illustrato al promissario quali delle superfici come meglio individuate al successivo art. 1 lett.c) si prevede allo stato attuale saranno destinate a proprietà condominiale; questa infatti potrà essere definitivamente e precisamente individuata solo successivamente al termine dei

lavori con il deposito del regolamento di condominio;

H) che le caratteristiche tecniche della costruzione sono  
(saranno) le seguenti<sup>11</sup>: .....

I) che il promittente non intende/intenderà affidare i lavori  
edilizi in questione (o parte di essi limitatamente a .....  
specificare quali di essi) in appalto:

- alla ditta (indicare denominazione, sede e cod. fisc.) per  
quanto riguarda .....

- alla ditta ..... per quanto riguarda .....

ovvero a ditte non ancora individuate; il promittente  
comunicerà al promissario prima dell'inizio dei lavori  
affidati in appalto, l'esistenza di eventuali imprese  
appaltatrici con l'indicazione dei relativi estremi  
identificativi e dei lavori a ciascuna appaltati<sup>12</sup>.

La scelta delle eventuali imprese appaltatrici è riservata  
esclusivamente al promittente e nessun diritto alla  
risoluzione del contratto o a risarcimento a qualsiasi titolo

---

<sup>11</sup> riportare le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti, in ottemperanza a quanto previsto alla lett. d dell'art. 6 del d lgs. n. 122 del 20 giugno 2005.

<sup>12</sup> Si segnala l'opportunità di prevedere nei contratti di appalto l'autorizzazione delle imprese appaltatrici alla comunicazione dei loro dati ai sensi del d. lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali)

deriva al promissario per il solo effetto di detta scelta.

Il promittente si riserva la facoltà di sostituire e/o integrare le imprese appaltatrici; in tal caso comunicherà al promissario le variazioni operate.

Tutto ciò premesso

si conviene e stipula quanto segue:

#### 1. OGGETTO

Il promittente promette di vendere al promissario che promette di acquistare, per sè e/o persona fisica da nominare entro il termine fissato per la stipula del contratto notarile definitivo di vendita, alle condizioni in appresso meglio specificate, le seguenti porzioni immobiliari, facenti parte del complesso in premessa descritto sito in ..... , via ..... n. .... e precisamente<sup>13</sup>:

L'erigendo complesso non è ancora stato censito al catasto fabbricati, essendo ancora in corso di costruzione, e l'area su cui esso insiste non è stata fatta ancora oggetto di denuncia di cambiamento (tipo mappale). I dati catastali

---

<sup>13</sup> descrivere tutte le porzioni immobiliari oggetto del preliminare e quindi sia la porzione principale che le porzioni accessorie ed annesse (pertinenze di uso esclusivo), con tutte le indicazioni di rito quali destinazione, consistenza, confini, scala, piano, interno, superficie utile, ecc ... e con quelle di cui all'art. 2826 c.c. e quindi con l'indicazione della loro natura o destinazione, del Comune in cui si trova, e dei dati di identificazione catastale se disponibili.



identificativi dell'area come rappresentata al catasto terreni sono i seguenti:.....

(ovvero: per l'area su cui insiste il complesso è stata presentata la denuncia di cambiamento al catasto terreni - tipo mappale approvato in data ..... prot. n. .... - ed il fabbricato che insiste su di essa e conseguentemente le porzioni immobiliari in oggetto hanno assunto i seguenti dati identificativi: .....);

dette porzioni immobiliari risultano meglio individuate per essere contornate in colore celeste nella/e planimetria/e che corrisponde, per la parte qui allegata, a stralcio degli elaborati del progetto presentato (ovvero da ultimo assentito), e che firmata/e dalle parti, qui si allega/no sub .....

Le parti si danno reciproco atto del fatto che la quota riferita alle porzioni immobiliari in oggetto in proporzione all'intero complesso di cui esse fanno parte, allo stato attuale può approssimativamente essere determinata nella misura di ..... millesimi.

Considerato che lo stabile, di cui fanno parte le porzioni immobiliari promesse in vendita, è attualmente ancora in via di costruzione le parti convengono:

a) che le indicazioni risultanti nella planimetria potranno subire modificazioni in relazione a necessità costruttive suggerite dalla regola dell'arte ai fini della migliore esecuzione dell'opera e/o conseguenti ad indicazioni del Comune od altri enti pubblici o gestori di pubbliche utenze; le eventuali modifiche non potranno comunque comportare significative variazioni della superficie disponibile delle porzioni stesse, tali intendendosi le modifiche che ne diminuissero la superficie in misura superiore ad un ventesimo e/o ne alterassero in modo rilevante la suddivisione; in ogni caso le parti convengono che la determinazione del prezzo è stata convenuta con riferimento ad una vendita "a corpo" e non "a misura".

b) Le porzioni immobiliari verranno trasferite al promissario libere da iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'eventuale iscrizione relativa al mutuo di cui al successivo art. 4 e saranno altresì libere da pesi ed oneri di qualsiasi genere e da servitù passive, ad eccezione di quelle risultanti dagli atti d'obbligo o dalle convenzioni urbanistiche citati in premessa o che verranno in seguito stipulati, nonchè di quelle ulteriori servitù ed atti d'obbligo in favore di enti

gestori di utenze di pubblica utilità (ENEL, ACQUEDOTTO, ITALGAS, ecc.) eventualmente occorrenti per l'allacciamento dell'immobile alle reti dei servizi pubblici medesimi oppure a favore del Comune e/o altri enti pubblici per il rilascio o la conferma dei titoli abilitativi tutte inerenti il complesso immobiliare; al riguardo, il promittente comunicherà al promissario il contenuto degli atti in discorso che dovessero essere stipulati successivamente al presente contratto.

Con riferimento alla libertà delle porzioni immobiliari da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, il promittente dichiara e garantisce che a tutt'oggi le stesse unità immobiliari risultano libere da qualsiasi peso o gravame (ovvero gravate da<sup>14</sup>: )

Con riferimento al mutuo edilizio in corso il promittente dichiara e garantisce che il rapporto contrattuale di finanziamento di cui sopra è in uno stato di regolare esecuzione, che gli obblighi dallo stesso assunti verso la banca con tale contratto sono stati finora regolarmente

---

<sup>14</sup> citare estremi di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e relativo ammontare, il soggetto a cui favore risultano ed il titolo dal quale derivano.

In caso di esistenza di gravami le parti dovranno espressamente concordare gli obblighi del costruttore ad essi connessi prevedendo in particolare se tali obblighi (che potranno ad esempio anche consistere nel provvedere alla loro cancellazione o restrizione con liberazione delle unità immobiliari in oggetto) debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita.

adempiti, in particolare per quanto concerne la restituzione del capitale mutuato ed il pagamento dei relativi interessi, e che non sussiste alcuna ragione di controversia tra il promittente e la banca in ordine a detto contratto;

c) La proprietà condominiale avrà riguardo agli spazi ed all'area indicativamente contornati in colore verde nella planimetria generale dell'immobile consistente, per la parte qui allegata, a stralcio degli elaborati del progetto presentato (*ovvero da ultimo assentito*), precisandosi che tali spazi ed area potrebbero subire eventuali modifiche in conseguenza della migliore esecuzione dell'opera nonché della necessità di dismissioni, costituzioni di servitù, atti d'obbligo a favore del Comune e/o degli enti gestori di utenze pubbliche.

Le parti convengono espressamente che è fatto divieto al promissario di cedere il presente contratto senza il preventivo consenso scritto del promittente.

## **2. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED AMMINISTRAZIONE**

Essendo necessario, ai sensi dell'art. 1138 c.c., procedere

alla formazione di un regolamento di condominio che, allo stato, non è possibile redigere essendo l'immobile ancora in corso di costruzione e, conseguentemente, non essendo ancora individuabili eventuali servitù ed obblighi, e/o eventuali varianti, il promissario conferisce espresso mandato irrevocabile, anche nell'interesse di terzi, al promittente di provvedere alla redazione ed al deposito dello stesso in conformità alle norme di legge vigenti, con indicazione delle quote di comproprietà e di concorso spese e compilazione delle tabelle millesimali, impegnandosi fin d'ora a ratificarne l'operato ed a confermare tale mandato anche nel contratto definitivo di vendita ove a quella data il regolamento di condominio non fosse stato ancora redatto e/o depositato. Essendo altresì necessario provvedere intanto all'amministrazione dell'immobile, il promissario conferisce del pari mandato al promittente di procedere alla nomina di un amministratore sino a quando non si sia proceduto alla stipula degli atti notarili di vendita per almeno ..... per cento delle unità immobiliari formanti parte dell'edificio e comunque non oltre il termine di anni due dalla stipula del primo atto notarile di vendita.

### 3. CONSEGNA

Salvo cause di forza maggiore, o per atti od omissioni non imputabili al promittente, l'ultimazione dei lavori edilizi per l'intervento di cui in oggetto dovrà avvenire entro il ..... e la consegna al promissario delle porzioni immobiliari in oggetto libere da persone e cose e perfettamente ultimate in ogni loro parte avverrà entro i successivi ... giorni.

*(eventuale: a norma della lettera e) dell'art. 6 del d.lgs. n. .... del ..... è in facoltà delle parti altresì prevedere anche termini massimi di esecuzione dei lavori correlati alle varie fasi degli stessi)*

Si conviene espressamente tra le parti che in caso di ritardo superiore a giorni ..... nella consegna di quanto in oggetto per causa imputabile al promittente, quest'ultimo corrisponderà al promissario una penale giornaliera nella misura pari ad Euro .....; nulla sarà dovuto se l'eventuale ritardo nella consegna rimanesse nell'ambito dei suddetti giorni .....

Il promissario, tenuto conto che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è costituito anche da altre unità immobiliari e dalle parti comuni, dà il proprio

consenso a considerare ultimate le porzioni immobiliari ad esso promesse in vendita anche quando non fossero del tutto terminate le opere di rifinitura relative alle parti comuni ed alle altre unità di proprietà esclusiva, fatta eccezione, per le parti comuni, delle certificazioni in materia di conformità e sicurezza degli impianti e fermo restando l'obbligo del promittente all'ultimazione dell'intera opera entro la data ultima del ..... sempre fatte salve cause di forza maggiore o per atti od omissioni non imputabili al promittente stesso.

Il promissario si impegna a prendere in consegna le porzioni immobiliari in oggetto entro ..... giorni dalla comunicazione scritta del promittente dell'ultimazione come sopra definita, assumendosi dalla data della consegna o comunque decorso ..... giorni da tale comunicazione tutti gli oneri gravanti sulle porzioni stesse nonchè l'onere dell'eventuale quota di mutuo (interessi anche di preammortamento e capitale) di cui all'art. 5, lettera b).

Contestualmente alla consegna del possesso verrà effettuato un collaudo di tutti gli impianti e un sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi e della rispondenza del realizzato a quanto concordato.

Il promittente garantisce fin d'ora che le porzioni

immobiliari in oggetto saranno realizzate e si troveranno alla data della consegna in stadio tale da consentire il rilascio del certificato di agibilità; eventuali ritardi nel rilascio medesimo da parte della competente amministrazione comunale non potranno essere addebitati al promittente, ferma comunque l'obbligazione di quest'ultimo a farne conseguire il rilascio stesso. Il promittente peraltro si obbliga a presentare al competente Comune, prima della data di stipula del contratto notarile definitivo di vendita, tutta la documentazione necessaria ai sensi degli artt. 24 e 25 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, affinché, con il decorso del termine di legge, si intenda attestata l'agibilità del complesso.

Ove la consegna delle porzioni immobiliari avvenisse prima del rilascio della licenza di agibilità, il promissario potrà disporne ai soli fini della predisposizione delle unità stesse, assumendo sin d'ora impegno a non utilizzarle ai fini cui sono destinate ed a tenere manlevato ed indenne il promittente da eventuali sanzioni anche amministrative conseguenti alla prematura occupazione ed utilizzo delle unità in questione.

Nell'ipotesi in cui il presente contratto dovesse essere risolto successivamente alla consegna al promissario delle



porzioni immobiliari in oggetto senza che sia stato ancora stipulato il contratto definitivo di vendita, il promissario stesso sarà tenuto a farne restituzione al promittente, liberi da persone e cose, entro e non oltre giorni ..... dalla data in cui il promittente ne abbia fatto richiesta; fatto salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, il promissario sarà tenuto a corrispondere una penale di euro ..... per ogni giorno di ritardo nella riconsegna.

Anche contestualmente alla detta riconsegna del possesso verrà effettuato un collaudo di tutti gli impianti e un sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi.

#### **4. PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il prezzo della vendita qui promessa, fatto salvo quanto meglio precisato al successivo art. 7, Esecuzione delle opere, è stato tra le parti convenuto ed accettato "a corpo" nella complessiva somma di euro ....., oltre Iva nella misura di legge, e verrà corrisposto, per le tranches successiva a quella in data odierna, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. .... intestato al promittente in essere presso l'agenzia n. .... della banca .... codice Abi ... Cab ... Cin .... (ovvero versamento sul conto corrente postale n. ....

intestato al promittente ovvero a mezzo assegni bancari/circolari non trasferibili all'ordine del promittente).

Il promittente si obbliga a comunicare in forma scritta al promissario eventuali variazioni del numero del conto o delle sue coordinate bancarie o postali.

Si conviene che detto prezzo sia corrisposto come segue<sup>15</sup>:

a) quanto ad euro ..... a titolo di caparra confirmatoria/penitenziale a mezzo consegna di assegno (descrivere titolo) non trasferibile all'ordine del promittente che con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia quietanza, salvo il buon fine del titolo suddescritto;

b) quanto ad euro ..... a titolo di integrazione della caparra/acconto prezzo entro il ..... (a data fissa ovvero a stato avanzamento lavori);

c), d), e) quanto ad euro ..... a titolo di integrazione della caparra/acconto prezzo entro il ..... (a data fissa ovvero a stato avanzamento lavori);

f) quanto ad euro ..... contestualmente alla consegna delle

---

<sup>15</sup> Si ricorda che le somme corrisposte a titolo di caparra non dovranno essere soggette ad IVA a differenza di quelle ricevute a titolo di acconto prezzo per le quali dovrà essere emessa fattura e quindi le medesime dovranno essere maggiorate dell'IVA da commisurarsi con l'aliquota propria del trasferimento.

unità immobiliari in oggetto.

Il promissario si riserva di procedere al saldo del residuo prezzo di cui alla presente lettera f) anche attraverso accollo di una quota da frazionarsi del mutuo edilizio richiesto (o che dovesse essere richiesto) dal promittente; detto accollo dovrà essere perfezionato alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita; il promissario si obbliga a comunicare al promittente l'intenzione di accollarsi detta quota di mutuo da frazionarsi entro la data del ....., specificandone contestualmente l'importo che non potrà essere in ogni caso superiore a quanto previsto nella presente lettera f).

Il promittente non assume alcuna responsabilità in ordine a eventuali dinieghi dell'istituto bancario per acconsentire, ove necessario, al richiesto accollo. In tal caso, il promissario dovrà procedere al saldo del residuo prezzo comunque entro il termine suddetto eventualmente anche usufruendo di mutuo da richiedersi a sue cura e spese ad altro istituto di credito.

In proposito, il promittente dichiara di aver contratto<sup>16</sup> un mutuo edilizio di euro .... garantito da ipoteca per euro ....

---

<sup>16</sup> inserire estremi completi contratto di mutuo ed eventuali erogazioni e frazionamento.

gravante sull'intero compendio in oggetto, stipulato con la banca ..... con atto a rogito Notaio

g) quanto ad euro ..... verranno corrisposti mediante n. .... rate di euro ..... ciascuna scadenti mensilmente/trimestralmente a partire dal ..... e fino al .....; a fronte del pagamento di detto importo dilazionato il promissario si obbliga a rilasciare al promittente, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di vendita, corrispondenti effetti cambiari che il promittente stesso nella medesima sede si riserva di richiedere siano da garantirsi ipotecariamente sulle porzioni immobiliari in oggetto.

Il promittente consegna al promissario che la ritira la fideiussione n. .... rilasciata da ..... in data ..... a norma degli artt. 2 e 3 del d. lgs. n. 122 del 20 giugno 2005; il promissario dichiara che la fideiussione a lui consegnata presenta tutte le caratteristiche previste dalla legge e pertanto riconosce con ciò adempiuta l'obbligazione posta a carico del promittente dal d. lgs. sopra richiamato.

##### **5. SPESE ED ONERI A CARICO DEL PROMISSARIO**

Sono a carico del promissario, che dovrà provvedere ai

relativi pagamenti contestualmente alla stipula del contratto definitivo di vendita:

- nell'ipotesi di acollo di mutuo: le spese relative che vengono sin d'ora forfettariamente fissate nella misura del .... per cento sull'importo nominale della quota accollata che dovranno essere versate in favore del promittente ;

- nell'ipotesi di rateizzazione con scadenza successiva alla stipula del contratto definitivo: le spese degli effetti cambiari e dell'iscrizione ipotecaria eventualmente richiesta; rimarranno altresì a carico del promissario anche le spese della cancellazione dell'ipoteca da corrispondersi successivamente;

- l'IVA nella misura di legge, che dovrà essere versata in favore del promittente, con impegno del promissario di conguagliare la maggiore imposta dovuta qualora l'amministrazione finanziaria lo ritenesse necessario anche in relazione al non riconoscimento della spettanza di norme agevolative applicate;

- le spese e gli oneri relativi alla stesura, deposito, registrazione e trascrizione del regolamento di condominio ed all'intera pratica di accatastamento in tutto nella misura complessiva forfettariamente determinata nel .... per cento

del prezzo di vendita.

## **6. IMPIANTI ED AUTORIZZAZIONI**

Il promittente provvederà ad installare impianti a norma di legge (centrale termica, elementi di riscaldamento, ascensore, ecc. ..), assicurandone il loro allacciamento alla necessaria e relativa rete di servizio. Qualora in corso di esecuzione dello stabile dovessero intervenire nuove disposizioni, anche tecniche, in forza delle quali si debba procedere all'installazione di impianti diversi e di maggior costo rispetto a quelli previsti in sede progettuale ed indicati nella descrizione tecnica di cui al punto H) delle premesse, detti maggiori costi verranno addebitati al promissario con facoltà per lo stesso di recedere dal contratto qualora tali maggiori costi dovessero superare il ventesimo del prezzo originariamente pattuito.

## **7. ESECUZIONE DELLE OPERE E FACOLTA' DI RECESSO**

### **a) ESECUZIONE DELLE OPERE E MODIFICHE NECESSARIE**

Le opere saranno realizzate in conformità alle previsioni del progetto, quale approvato dall'amministrazione comunale con i provvedimenti di cui alle premesse, ed eventuali successive varianti che non pregiudichino i locali promessi in vendita,

si come già indicato all'art. 1 lett. a).

Si allega al presente contratto sotto la lettera ..... il capitolato della costruzione contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi e l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti e compresi nel prezzo sopra indicato.

Il promittente, in considerazione dei motivi illustrati in premessa ed al precedente art. 1, si riserva la facoltà di apportare al progetto tutte le modifiche che si rendessero necessarie.

Il promittente garantisce l'esecuzione dei lavori a regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme di legge, regolamentari ed urbanistiche, nonché ai titoli abilitativi alla costruzione in premessa citati, con le relative prescrizioni ed eventuali varianti autorizzate.

#### b) FACOLTA' DI RECESSO

Qualora le modifiche di cui al precedente punto del presente articolo dovessero comportare un aumento del prezzo, il promittente provvederà a comunicarlo al promissario, restando inteso che, qualora l'aumento del prezzo dovesse risultare superiore ad un ventesimo del prezzo totale della vendita, il promissario avrà facoltà di comunicare, per scritto, entro

quindici giorni dal ricevimento della comunicazione del promittente, la propria decisione di recedere dal contratto; in tale ipotesi, il promittente sarà tenuto a restituire, senza interessi, le somme percepite previa deduzione del corrispettivo pattuito per le opere di cui al successivo art. 8, per quanto eseguito.

#### **8. MODIFICHE ONEROSE**

- a) il promissario potrà richiedere in corso d'opera solo modifiche che non comportino variazioni del progetto approvato a seguito dei provvedimenti abilitativi alla costruzione sopra richiamati;
- b) i necessari adempimenti relativi alle opere interne richieste saranno predisposti a spese del promissario, esonerando espressamente il promittente da ogni responsabilità e conseguenze patrimoniali al riguardo. La consegna delle porzioni immobiliari si intende di conseguenza prorogata per il tempo necessario per la presentazione degli adempimenti e per la realizzazione delle opere da essi previste;
- c) le parti dovranno preventivamente concordare per scritto il maggior costo corrente per la realizzazione delle opere e le relative modalità di pagamento.



## 9. ATTO NOTARILE DEFINITIVO DI VENDITA

L'atto notarile definitivo di vendita da stipularsi nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata verrà ricevuto o autenticato da notaio scelto dalla parte .... e comunicato all'altra parte almeno un mese prima della ; detto atto dovrà essere stipulato entro ... mesi dalla (ovvero contestualmente alla) consegna.

Il promittente provvederà, a sue cura e spese, a mettere a disposizione del predetto Notaio rogante, con congruo anticipo, tutta la documentazione da questo richiesta per la stipula.

Le parti si danno reciproco atto che in ogni caso, a norma dell'art. 8 del d. lgs. n. 122 del 20 giugno 2005, l'atto notarile definitivo di vendita non potrà essere stipulato prima del frazionamento in quote del mutuo edilizio di cui in premessa e del perfezionamento di un titolo idoneo ad ottenere la cancellazione od il frazionamento dell'ipoteca a garanzia del finanziamento stesso o del pignoramento eventualmente gravante sull'immobile.

A norma dell'art. 4 del d. lgs. n. 122 del 20 giugno 2005 il promittente si obbliga a consegnare al promissario,

contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio del promissario stesso 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 tenuto 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 in argomento.

#### **10. SPESE, IMPOSTE E TASSE**

Le spese del presente preliminare e dell'atto di trasferimento, tasse ed oneri fiscali, si convengono a carico del promissario.

#### **11. INTERESSI**

Ferma la facoltà di cui al successivo art. 13, nell'ipotesi di ritardato pagamento al promittente di qualsivoglia somma di danaro allo stesso dovuta dal promissario in dipendenza del presente contratto, verrà applicato un tasso di interesse pari all'euribor a sei mesi vigente all'epoca dell'inadempimento,

maggiorato del ... per cento, in misura d'anno.

#### **12. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

Qualunque aggiunta o modifica del presente atto dovrà risultare da atto scritto.

#### **13. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

La mancata osservanza da parte del promissario di quanto previsto ai precedenti artt. 4, 5 e 8, darà facoltà al promittente di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

#### **14. AUTORIZZAZIONI**

Le parti si concedono reciproca autorizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al d. lgs. 30 giugno 2003 n. 196, in relazione agli adempimenti posti a loro rispettivo carico dalla legge e dal presente contratto.

data

IL PROMITTENTE

IL PROMISSARIO

firma

Il promissario dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., di aver esaminato e di approvare esplicitamente quanto contenuto nei seguenti articoli:

3. Consegna

7. Esecuzione delle opere

14. Clausola risolutiva espressa

IL PROMISSARIO

firma

-----  
*\*N.B. schema da utilizzarsi per le ipotesi di contratto preliminare di compravendita sotto forma di scrittura privata avente ad oggetto immobili con qualunque destinazione nel quale promittente venditore è una impresa e promissario acquirente è una persona fisica; il contratto va redatto in carta regolarizzata nel bollo.*