

Il modello

Redatto in collaborazione con il Consiglio Notarile di Milano

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra le sottoscritte parti:

Parte promittente venditrice

.....
nato a.....provincia di....., il
. residente ainn., cod.
fiscale..... stato civile.....(in regime di.....),
nella sua qualità di
in seguito denominato "parte promittente venditrice".

e

Parte promissaria acquirente

.....nato a.....
provincia di..... residente ain
.....n., codice fiscale.....
stato civile.....(in regime di.....),
nella sua qualità di
in seguito denominato "parte promissaria acquirente"

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Parte promittente venditrice si obbliga a vendere a parte promissaria acquirente, che si obbliga ad acquistare la/le porzione/i immobiliare/i sita/e in Comune di....., via.....n....., posta/e al.....piano

- abitazione composta di.....locali oltre servizi e con annesso.....,
- box per auto

il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di.....come segue:

foglio....., mappale.....subalterno....., scala....., piano....., zona censuaria....., categoria....., classe....., vani/metri quadrati catastali, rendita catastale Euro

foglio....., mappale.....subalterno....., piano....., zona censuaria....., categoria....., classe....., metri quadrati catastali, rendita catastale Euro

Confini:

Per la migliore identificazione di quanto sopra descritto le parti fanno espresso riferimento alla planimetria, che qui si allega sotto la lettera ". . . ." fatta avvertenza che le dimensioni e misure da essa rilevabili hanno valore indicativo.

[clausola da inserire se si tratta di unità immobiliari in condominio]

Compete alle porzioni sopra descritte e pertanto della vendita cui le parti si sono obbligate, la proporzionale quota – pari a millesimi – degli spazi ed enti comuni condominiali in conformità del regolamento che parte promittente venditrice consegna a parte promissaria acquirente e che questa si obbliga a rispettare.

Art. 2

Parte promittente venditrice dichiara di avere la piena proprietà e libera disponibilità, anche in relazione al proprio stato civile e al regime patrimoniale della sua famiglia, delle porzioni immobiliari in oggetto le quali saranno consegnate libere da persone e cose a far tempo dalla data di seguito indicata per la consegna, eccezion fatta per

Art. 3

Parte promittente venditrice dichiara e garantisce che le porzioni immobiliari in oggetto sono e saranno sino alla data del contratto definitivo di vendita (rogito) libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, privilegi fiscali o altri oneri e vincoli di qualsiasi genere,

se del caso

fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso da . . . in data __/__/____ che parte promittente venditrice si obbliga a estinguere così che si proceda alla estinzione della relativa ipoteca prima dell'atto definitivo

[oppure]

fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso da . . . in data __/__/____ che si lascia sussistere in quanto iscritta a garanzia del mutuo che, come infra specificato, verrà accollato all'acquirente in sede di rogito a deconto del prezzo.

In particolare [clausola da inserire se il promittente venditore è separato legalmente dal coniuge] parte promittente venditrice garantisce che le porzioni immobiliari in oggetto non sono oggetto di assegnazione in godimento a favore del di lui coniuge.

In particolare la parte promittente venditrice garantisce che quanto promesso in vendita non è soggetto a divieti di alienazione o vincoli alla circolazione derivanti da normativa propria dell'edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata e che in relazione alle unità promesse in vendita non sussistono vincoli storico-artistici, paesaggistici e idrogeologici, diversi da quelli eventualmente segnalati nell'atto di provenienza o nel regolamento di condominio che, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, vengono consegnati da parte promittente venditrice a parte promissaria acquirente.

Parte promittente venditrice dichiara infine che non vi sono aventi diritto a prelazione di qualunque genere

Art. 4

Parte promittente venditrice garantisce che, al momento della stipulazione dell'atto definitivo di vendita, non sussisteranno arretrati per spese condominiali ordinarie o straordinarie.

Parte promittente venditrice dichiara che non sono state deliberate dall'assemblea condominiale, per opere non ancora realizzate, spese straordinarie.

Oppure

Parte promittente venditrice dichiara che sono state deliberate dall'assemblea condominiale, per opere non ancora realizzate, spese straordinarie relative a Di tale delibera consegna copia alla parte promissaria acquirente.

Le parti convengono che di tali spese straordinarie si farà carico la parte

Parte promittente venditrice dichiara che presso l'amministrazione condominiale è/non è costituito un fondo di riserva spese straordinarie

Parte promittente venditrice dichiara che è / non è stato costituito presso l'amministrazione condominiale un fondo per l'accantonamento del trattamento di fine rapporto del portiere.

Nel caso in cui, nel periodo intercorrente da oggi alla stipulazione dell'atto definitivo di vendita, fossero convocate assemblee condominiali aventi all'ordine del giorno l'assunzione di decisioni per spese straordinarie, la parte promittente venditrice si impegna a rilasciare delega per l'intervento a dette assemblee a parte promissaria acquirente.

In ogni caso parte promittente venditrice procurerà e consegnerà a parte promissaria acquirente, entro la data fissata per il contratto definitivo (rogito), una dichiarazione dell'amministratore del condominio da cui risulti:

a) l'indicazione della quota millesimale di partecipazione alla comproprietà ed alle spese condominiali spettanti a quanto oggetto del presente contratto, secondo la tabella in uso;

b) l'insussistenza di arretrati nei pagamenti;

c) i criteri per procedere alla determinazione dei conguagli.

Art. 5

Le porzioni immobiliari in oggetto saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come visitate da parte promissaria acquirente in data __/__/____ dandosi atto che, per accordo delle parti, fanno parte della vendita e dovranno essere consegnati insieme alle unità immobiliari in oggetto, in buone condizioni di manutenzione anche i mobili, infissi, elettrodomestici, impianti e quant'altro contenuto nell'elenco che si allega al presente contratto sotto la lettera "...".

Art. 6

Parte promittente venditrice dichiara e garantisce che quanto oggetto del presente contratto preliminare di vendita le è pervenuto per effetto di:

-
-
-
-
-

Parte promittente venditrice si obbliga a consegnare al notaio incaricato della stipulazione del rogito nei termini da questi indicati al momento del conferimento dell'incarico la documentazione idonea a comprovare la propria titolarità, la regolarità urbanistica, la propria legittimazione a disporre ed ogni altra documentazione che sia dal notaio richiesta in relazione ai beni in oggetto

Art. 7

Le parti convengono, per la vendita che si sono obbligate a concludere, il prezzo complessivo e a corpo di Euro

regolato come segue:

quanto a €

la parte promissaria acquirente ha versato prima d'ora [ovvero] versa ora a titolo di caparra

confirmatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 cod. civ. alla parte promittente venditrice che accetta e ne rilascia corrispondente quietanza.

Le parti convengono che, al momento della conclusione del contratto definitivo, detta somma di danaro sia imputata a prezzo;

- quanto a €

la parte promissaria acquirente si obbliga a versarli entro il __/__/____

- quanto a €

la parte promissaria acquirente si obbliga a versarle al momento della stipulazione del contratto definitivo di vendita (rogito).

- quanto a €

le parti convengono che, al momento del contratto definitivo di vendita (rogito) la parte promittente venditrice accollerà alla parte promissaria acquirente la quota residua del debito in linea capitale in essere alla data del rogito in dipendenza del mutuo concesso dalla Banca con atto in data __/__/____ che la parte promissaria acquirente dichiara di conoscere e accettandone tutte le condizioni.

Gli interessi della rata in corso alla data del rogito verranno ripartiti tra le parti pro rata temporis.

ART. 7 bis

La parte promissaria acquirente dà atto e la parte promittente venditrice si dichiara edotta del fatto che la parte promissaria acquirente richiederà un finanziamento sotto forma di mutuo ipotecario per far fronte al pagamento di quanto in contratto.

Pertanto la parte promittente venditrice si impegna fin d'ora a rendersi disponibile per la predisposizione della documentazione che le fosse richiesta da parte della banca concedente il mutuo. La parte promittente venditrice si dichiara a conoscenza e si obbliga ad accettare il fatto che la banca concedente potrà mettere a disposizione la somma mutuata solo dopo che sia avvenuta l'iscrizione della relativa ipoteca.

Art. 8

Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo di vendita entro il __/__/____.

Tale termine sarà prorogabile solo di comune accordo.

Trascorsa la data sopra convenuta quale termine finale per l'adempimento, in caso di inadempimento di una parte, l'altra parte oltre che avvalersi della caparra ai sensi dell'art. 1385 c.c. recedendo dal contratto e trattenendo ovvero facendosi restituire il doppio della caparra, potrà fare ricorso agli altri rimedi di legge:

- esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c.

- intimazione ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c.;

- risoluzione giudiziale ai sensi dell'art. 1453 c.c. e risarcimento del danno.

La scelta del notaio incaricato di ricevere il contratto definitivo di vendita (rogito) spetta alla parte promissaria acquirente che dovrà darne comunicazione alla parte promittente venditrice almeno 30 giorni prima della scadenza del termine precedente.

[oppure]

Le parti convengono di incaricare per la stipula del contratto definitivo di vendita (rogito) il notaio
. con studio in

Art. 9

La parte promissaria acquirente si riserva la facoltà di nominare, entro la data sopra convenuta per la stipula del contratto definitivo, persone od enti che debbano acquistare i diritti (anche parziali quali nuda proprietà e usufrutto) ed assumere gli obblighi (da assumersi in ogni caso in solido e per l'intero) nascenti da questo contratto.

In assenza di dichiarazione di nomina efficace ai sensi di legge, il contratto definitivo di vendita dovrà essere stipulato tra le parti qui intervenute.

Art. 10

La proprietà si trasferisce in capo alla parte acquirente con la stipulazione del contratto definitivo di vendita (rogito).

La consegna delle unità immobiliari in oggetto sarà effettuata alla parte promissaria acquirente il medesimo giorno del rogito [ovvero] il giorno __/__/____.

Le parti conseguentemente convengono che, ferma la debenza delle imposte in capo alla parte promittente venditrice sino alla data di trasferimento della proprietà, dalla data di effettiva consegna le spese e gli oneri tutti relativi ai beni in oggetto saranno a carico della parte promissaria acquirente ed a suo favore saranno tutti i frutti da essi dipendenti.

Art. 11

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia e urbanistica, la parte promittente venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto promesso in vendita è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente non sono stati effettuati interventi che richiedessero provvedimenti autorizzativi e si impegna a rinnovare tali dichiarazioni nelle forme prescritte in occasione del rogito.

[oppure]

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia e urbanistica, la parte promittente venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto promesso in vendita è stato edificato in forza di regolare Licenza / Nulla Osta / Concessione Edilizia / Permesso di costruire / Denuncia di Inizio Attività che successivamente non sono stati effettuati interventi che richiedessero provvedimenti autorizzativi e si impegna a rinnovare tali dichiarazioni nelle forme prescritte in occasione del rogito.

[oppure]

La parte promittente venditrice dichiara che sono stati realizzati opere e/o interventi per i quali è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in ordine alla quale si obbliga a produrre, almeno 30 giorni prima della data sopra convenuta per la stipula dell'atto definitivo di vendita, tutta la documentazione atta a comprovare la regolarità e la procedibilità della domanda, il pagamento di quanto dovuto a titolo di oblazione e di contributi concessori, assumendo in ogni caso l'obbligo di provvedere al pagamento di ogni somma dovuta in dipendenza della domanda di concessione in sanatoria medesima.

Art. 12

Parte promittente venditrice consegna a parte promissaria acquirente la fotocopia delle certificazioni di conformità dei seguenti impianti:

-
-
-

Parte promittente venditrice dà atto che potrebbero non essere stati adeguati alle norme i seguenti impianti dell'unità immobiliare (specificare) e i seguenti impianti condominiali (specificare).

Le parti danno atto che di tale circostanza, si è tenuto conto nel determinare il prezzo di trasferimento; conseguentemente tutte le spese relative all'adeguamento faranno carico alla parte acquirente a partire dalla data dell'atto definitivo.

Art. 13

Parte promittente venditrice dà atto che il certificato di agibilità/abitabilità relativo ai beni in oggetto è stato regolarmente rilasciato [e di esso è in possesso l'amministratore del condominio] [e ne consegna copia a parte promissaria acquirente]

[oppure]

Parte promittente venditrice dà atto che la agibilità relativa ai beni in oggetto deve intendersi attestata

a seguito del compiuto decorso del termine di legge previsto per la formazione del c.d. silenzio assenso conseguente alla relativa richiesta presentata al Comune di in data n. . . . di prot.

[oppure]

La parte promettente venditrice rende noto che, per quanto a sua conoscenza non è stato rilasciato il certificato di agibilità in forma espressa. Del suo ottenimento si farà carico parte promettente con oneri a suo esclusivo carico. Parte promettente venditrice si dichiara edotta del fatto che l'insussistenza dei presupposti di fatto per il rilascio di detto certificato è causa di risoluzione del contratto per inadempimento imputabile ad essa parte promittente venditrice.

Art. 14

Le parti reciprocamente si impegnano a collaborare al fine di consentire l'adempimento dell'obbligo di indicare, nel contratto definitivo di vendita, le modalità con le quali è stato effettuato il pagamento, gli elementi identificativi di chi ha eseguito la mediazione e le modalità di pagamento dei relativi costi.

Art. 15

Spese e tributi del presente, del successivo atto di vendita, degli eventuali atti necessari per finanziare la parte promissaria acquirente inerenti e conseguenti, sono a carico della parte promissaria acquirente. L'onere e la spesa per reperire la documentazione relativa ai beni promessi in vendita è a carico della parte venditrice e così ogni altro onere che le sia attribuito dalla legge .

Allegati al contratto preliminare di vendita:

"..." planimetria

"..." elenco dei mobili, infissi, elettrodomestici, impianti, etc.

Documenti consegnati da parte promittente venditrice a parte promissaria acquirente:

- copia dell'atto di provenienza
- copia della planimetria catastale
- copia del regolamento di condominio delle porzioni immobiliari in oggetto
- copia della delibera condominiale avente ad oggetto la decisione relativa a spese straordinarie
- fotocopia del certificato di agibilità/abitabilità
- fotocopia della certificazione degli impianti
- contratto di locazione in corso (se del caso)

Luogo e data

Parte promissaria acquirente

Parte promittente venditrice