



**CAMERA
DI COMMERCIO
MILANO**



CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA

Contratto preliminare di compravendita immobiliare di porzione di edificio da costruire

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006



Ministero dello Sviluppo Economico

INTRODUZIONE AI PARERI E AI CONTRATTI TIPO

La legge n. 580 del 29 dicembre 1993 ha assegnato alle Camere di Commercio italiane importanti compiti per la realizzazione di un mercato sempre più equilibrato e trasparente.

Questo riconoscimento ha consentito alle Camere di Commercio di svolgere numerose funzioni allo scopo di favorire una concorrenza corretta tra le imprese e tutelare in maniera sempre più adeguata i consumatori nell'interesse generale dell'economia.

Tra queste funzioni, l'art. 2, comma 4, della legge n. 580 del 1993 ha previsto, in particolare:

- la predisposizione di contratti tipo;
- la rilevazione delle clausole inique inserite nei contratti conclusi con i consumatori.

Grazie al loro ruolo di enti pubblici, indipendenti e imparziali, le Camere di Commercio da anni svolgono con competenza tali compiti, confermandosi veri e propri enti di regolazione del mercato.

Tuttavia, di fronte a modelli e strategie contrattuali sempre più omogenei sul territorio nazionale, si è avvertita la necessità di predisporre strumenti altrettanto uniformi che potessero dare risposte concrete alle imprese ed ai consumatori di tutta Italia.

Il sistema camerale – per merito della positiva esperienza raggiunta sino ad oggi – ha inteso dunque compiere un ulteriore salto di qualità, ponendo in essere un Progetto finalizzato alla predisposizione, e alla successiva divulgazione a livello nazionale, di pareri sulla presenza delle clausole inique contenute nei modelli contrattuali *standard* in uso nei principali settori economici e di contratti tipo tra imprese e consumatori.

La elaborazione dei pareri sulla vessatorietà delle clausole nei contratti conclusi con i consumatori e la predisposizione dei contratti tipo, coordinata a livello nazionale dall'Unioncamere, è il frutto del lavoro di diverse Camere di Commercio ed il risultato di una concertazione sia a livello locale che nazionale con i principali rappresentanti delle categorie economiche interessate.

In questo modo si è inteso, da un lato, rendere più omogenei i risultati delle attività che le Camere di Commercio hanno svolto e continuano a svolgere nell'ambito della regolazione del mercato e, dall'altro, in relazione alle loro caratteristiche di flessibilità e agilità, renderli capaci di recepire eventuali specificità che dovessero pervenire da determinati contesti territoriali.

Mediante il Progetto nazionale le Camere di Commercio italiane intendono dunque mettere a disposizione di tutti gli operatori economici (imprese, consumatori e loro Associazioni) il frutto della loro attività, nell'intento di rendere sempre più adeguati rispetto ad un contesto globalizzato gli interventi nei principali settori economici.



**CAMERA
DI COMMERCIO
MILANO**

IL PRESENTE PROGETTO E' STATO PROMOSSO DALLA CAMERA DI
COMMERCIO DI MILANO IN COLLABORAZIONE CON:

ABI

ALCAB

ANIA MILANO

ANIA ROMA

ASCOTECO

ASSIMPREDIL ANCE

ASSOCOND

ASSOEDILIZIA

CONFCOOPERATIVE

CONFCONSUMATORI LOMBARDIA

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

CONSIGLIO NAZIONALE NOTARIATO

CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO

FEDERCONSUMATORI LOMBARDIA

FIMAA MILANO

Is. I.V.I. – Istituto Italiano Valutazione Immobiliare

ORDINE DEGLI AVVOCATI DI MILANO

**Un particolare ringraziamento ai Consulenti Giuridici della C.C.I.A.A. di
Milano:**

Prof. Giorgio De Nova

Avv. Carmen Leo

Avv. Paolo Giuggioli



**Contratto 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 _____ 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 ad Euro
_____ codice fiscale _____ e 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 _____ 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")

premesse che

- a) in forza di atto notarile Notaio _____ 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 di 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 contratto¹;
- 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

¹ Si ritiene necessario citare sia gli estremi di un titolo autorizzativo sia per la costruzione sia per la ristrutturazione.

Venditrice, servitù ad uso pubblico, ecc.;²

- 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 ed 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 ed 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)³, il diritto di proprietà⁴ 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

² Occorrerà elencare tutti i vincoli dalla stessa discendenti, quali ad esempio l'obbligo di cessione delle aree destinate a standards, le servitù ad 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.

³ Per l'art. 1.1 lett. a) del D. Lgs. 122/2005 può essere nominato soltanto un parente di primo grado. In caso di scelta diversa, si è fuori dall'ambito di applicazione del citato decreto legislativo.

⁴ 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.

verranno definitivamente determinati al momento della redazione del regolamento condominiale e del contratto definitivo⁵, 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 rinviano 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 esempio la struttura portante, le fondazioni, ecc.) e i materiali da utilizzare (ad esempio i materiali, gli impianti, gli infissi, le finiture ecc...), 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: ____

⁵ 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.

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 stipulazione del contratto definitivo di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipulazione, 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 é convenuto di comune accordo tra le Parti contraenti in Euro _____ , oltre imposte di legge⁶, da _____

⁶ 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

corrispondersi dalla Parte Promissaria Acquirente, secondo i termini e le modalità di seguito indicate:

a) quanto ad Euro _____ oltre 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 / o 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 ad Euro _____ oltre 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 / o 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 ad IVA costituenti il saldo prezzo delle unità immobiliari in oggetto, verranno versate contestualmente alla stipulazione 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. 6.⁷ Il prezzo è determinato a corpo e, ai fini dell'art. 1538 c.c., la misura

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 ad 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 ad IVA. L'imposta di registro è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del definitivo.

⁷ Qualora sia pattuito nel contratto preliminare che la consegna non avvenga contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo, ma in un momento antecedente, la Parte Promissaria

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 assegno⁸.

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 dovuta⁹.

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 _____ giorni¹⁰ 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 appaltatrici¹¹.

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

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.

⁸ Si suggerisce un termine di 60 giorni.

⁹ 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.

¹⁰ Si suggerisce un termine di 60 giorni.

¹¹ 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 diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva".

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 ad essere abitate.

5.4 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a consegnare l'unità immobiliare entro _____ (*tot. 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. 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. 380/01 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 ed accettando che, trattandosi di immobile in corso di costruzione, al momento della consegna e della stipulazione del contratto definitivo saranno in corso di perfezionamento gli adempimenti richiesti per il rilascio del certificato di agibilità di cui al D.P.R. 380/01.

Art. 6 - Fideiussione

6.1 La Parte Promittente Venditrice consegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare, alla Parte Promissaria Acquirente,

fideiussione rilasciata da _____ (vedi nota¹²) - 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 versare¹³ dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice prima della stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

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.

¹² 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 T.U.B.

¹³ Art 2 D. Lgs 122/2005: "All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediate 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 ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 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 stabilite 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 di un immobile da costruire per iniziativa della stessa".

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 crisi¹⁴ 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 ad 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 ed 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 dichiara¹⁵ che l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti ipoteche¹⁶ _____ e trascrizioni¹⁷ _____ e

¹⁴ La fideiussione può essere escussa a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del presente articolo, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per l'ipotesi di cui alle lett. b), c) e d) del presente articolo, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nei contratto preliminare.

¹⁵ La dichiarazione è eventuale: dev'essere inserita qualora vi siano ipoteche e trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare.

¹⁶ Occorre inserire i dati di iscrizione presso i RR.II., 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.

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, ad 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 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 da 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 costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione e comunque manifestatisi successivamente alla consegna dell'immobile ed 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 ad 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

¹⁷ Occorre inserire i dati della trascrizione presso i RR.II., 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 ed i vincoli che ne derivano (ad es. in caso di servitù).

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 condominiale 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 l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

8.5 La Parte Promittente Venditrice dichiara che il presente contratto ed il conseguente contratto notarile definitivo sono soggetti ad 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 _____^{18.}

¹⁸ E' 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

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 E' 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 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 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 Promettente Venditrice:

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

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

- _____ ritardo di ____ giorni rispetto alla data fissata al precedente art.

aprile 1986, n. 131, le parti danno fin d'ora atto che il contratto notarile definitivo di vendita avrà ad oggetto il trasferimento di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. La Parte 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 diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto;

ovvero: svolgerà la propria attività nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

b) non sarà titolare esclusivo (se del caso: o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la porzione immobiliare che verrà acquistata con il contratto notarile definitivo;

non sarà titolare, neppure per quote, (se del caso: anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata (se del caso: da lui stesso o dal coniuge) con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera c) della sopra citata nota II bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima,

3 per la stipulazione 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 controversie¹⁹

11.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di..... e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione dalla stessa adottato²⁰.

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, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005²¹.

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. 196²².

allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con Legge 28 dicembre 1995, n. 549".

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

²⁰ Clausola di conciliazione standard Unioncamere.

²¹ 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 quarto comma del D.Lgs. 206/2005 “Codice del consumo”, per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell’art. 33, lett. t, del medesimo D.Lgs.

²² Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali “Semplificazioni di

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 una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003)²³.

12.3 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, al quale il cliente potrà indirizzare (*indicare modalità*) presso la sede, ogni richiesta.²⁴

12.4 L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle 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. n. 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. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica)

taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

²³ 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 in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2008, n. 142.

²⁴ "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig. _____".

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:

- A) Planimetria dell'area
- B) Piantine rappresentative dell'unità immobiliare, delle pertinenze e delle parti comuni alla data di ultimazione lavori;
- C) Capitolato contenente le caratteristiche tecniche del complesso (ad esempio la struttura portante, le fondazioni, ecc. ...) e i materiali da utilizzare (ad esempio i materiali, gli impianti, gli infissi, le finiture ecc. ...);
- D) Elaborati del progetto in base al quale é stato presentato il permesso di costruire / d.i.a. limitatamente alla rappresentazione grafica dell'immobile;
- E) Fideiussione;
- F) Schema di regolamento condominiale.

Luogo, data

La Parte Promittente Venditrice

La Parte Promissaria Acquirente
