

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI APPARTAMENTI  
RESIDENZIALI IN BORGO CARIGE  
CAPALBIO GROSSETO**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e ragione di legge, redatta in triplice originale, in  
Capalbio (GR) addì, .....

**FRA**

La promettente venditrice Società “ **PANEDIL S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ), Via Maso della Pieve  
60/a, P.IVA e Codice Fiscale 02423910211, rappresentata in questo atto privato da  
....., in qualità  
di amministratori e legali rappresentanti della Società venditrice;

**E**

Il promettente acquirente Sig. .... nato a ..... (.....) il  
..... Codice Fiscale: ..... e residente a .....  
(.....), .....; Stato civile .....

**PREMESSO**

- che la Società venditrice PANEDIL S.r.l., sta costruendo in un'area edificabile sita in Capalbio (Grosseto) località Borgo Carige tra via Pedemontana e via Torino, due edifici residenziali (Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio 38 Particella 184);
- che è già stato approvato il progetto su detta area edificabile da parte dell'Amministrazione Comunale di Capalbio per cui è stata rilasciata Permesso di Costruire n°7084/2010 del 10 settembre 2010, varianti e successive;

**CON IL PRESENTE ATTO, DA VALERE AD OGNI EFFETTO E CONSEGUENZA DI LEGGE, SI  
CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1 – Richiamo**

Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante della presente scrittura privata.

Costituiscono altresì parte essenziale ed integrante del presente contratto tutti i seguenti documenti anche se non fisicamente allegati ed ove opportuno controfirmati dalle parti:

- Allegato Sub “A” - Planimetrie dell’unità abitativa promessa in compravendita
- Allegato Sub “B” – Capitolato generale e delle rifiniture

**Art. 2 – Oggetto della futura compravendita**

La Società venditrice, promette di vendere al promittente acquirente che a Sua volta accetta e promette di acquistare per sé, coniuge o parente fino al primo grado; una porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione che la società venditrice sta costruendo in Capalbio (GR), località Borgo Carige e più esattamente l’unità immobiliare posta al piano ....., composta da SOGGIORNO con CUCINA, DUE CAMERE, BAGNO, BALCONI; POSTO AUTO di proprietà all’esterno del fabbricato e una CANTINA al piano interrato; tutto come meglio evidenziato dagli allegati disegni che, sottoscritti dalle parti, fanno parte integrante e sostanziale del presente atto; (allegato Sub “A”). Le planimetrie quivi allegate sono comunque da intendersi come rappresentative della sola conformazione dell’abitazione; sono perciò da considerarsi espressamente esclusi dalla presente promessa di compravendita gli arredi sia interni che esterni; inoltre sono da considerarsi meramente indicativi le composizioni e le dotazioni dei bagni in quanto potrebbero divergere dalla realtà per numero, dimensioni e forme. La parte acquirente prende atto che quanto qui promesso in compravendita con il presente atto è parte di un condominio. La promessa di vendita è fatta a corpo e non a misura. La presente scrittura non ha effetti traslativi della proprietà.

**Art. 3 – Prezzo e modalità di pagamento**

Il prezzo complessivo della presente promessa di compravendita è concordato ed accettato in € .....(...../00) oltre I.V.A. con l’aliquota prevista per legge.

Il prezzo pattuito dovrà corrispondersi nei modi e nei termini seguenti:

- a. € .....(...../00) vengono versati contestualmente alla firma del presente atto a titolo di caparra confirmatoria; la stessa verrà convertita in acconto sul prezzo al pagamento della seconda rata e quindi sarà soggetta ad I.V.A. Con la firma della presente scrittura la promettente la vendita ne rilascia ampia e liberatoria quietanza.
- b. € .....(...../00) oltre a I.V.A. al Rogito Notarile.

Tutte le somme suddette saranno soggette all’I.V.A. prevista per legge e sarà emessa regolare fattura. Il presente contratto è assoggettato all’Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.); la caparra sarà trasformata in acconto al pagamento della seconda rata, per cui viene richiesta la registrazione a tassa fissa. I pagamenti a

saldo al Rogito Notarile dovranno essere effettuati con assegni circolari non trasferibili intestati alla società venditrice.

#### **Art. 4 – Spese ed oneri**

Fanno carico alla promettente l'acquisto tutte le seguenti spese:

- a. tutte quelle per il Rogito Notarile di compravendita ed eventuali mutui;
- b. tutte quelle, nessuna esclusa, inerenti e conseguenti la registrazione della presente promessa, nonché tutte quelle concernenti l'I.V.A.;
- c. tutte quelle, nessuna esclusa, relative alla divisione in porzioni materiali, accatastamenti e spese di registrazione del contratto; i relativi costi dovranno essere saldati contestualmente alla consegna dell'unità abitativa o di parti di essa o di sue pertinenze od annessi e comunque entro il Rogito Notarile.
- d. tutte quelle, nessuna esclusa, per le volture o attivazione dei contatori o utenze Enel, acqua potabile, fognatura, gas e quant'altro. Per allacciamenti si intendono quelli relativi all'appartamento.

#### **Art. 5 – Modalità e tempi di consegna**

Presumibilmente entro il ..... salvo imprevisti di cause di forza maggiore o comunque imprevisti non imputabili direttamente alla parte venditrice. Eventuali ritardi non daranno diritto ad alcuna rivalsa od indennizzo salvo colpa grave. Contestualmente alla consegna dell'unità immobiliare sarà redatto un Verbale di Consegna controfirmato dalle parti ed in caso di successive contestazioni si procederà secondo garanzie di Legge. La promettente la vendita si impegna ad intervenire in caso di evidenza, ferma restando la presunzione in casi dubbi dopo la consegna dell'immobile, di stato di ineccepibilità.

#### **Art. 6 – Rogito Notarile**

L'atto notarile di trasferimento che le parti sono tenute a stipulare, dovrà essere sottoscritto improrogabilmente a semplice richiesta della Società Venditrice, presso notaio da essa indicata; l'atto notarile avverrà contestualmente alla consegna dell'unità abitativa. L'atto sarà sottoscritto immediatamente a richiesta del venditore senza che possano essere opposte manchevolezze costruttive trattabili in separata sede e che comunque la parte venditrice si impegna a portare a termine; in caso di ritardo nella stipula del contratto definitivo e del saldo saranno pagati gli interessi di mora, pari all'**Euribor** in vigore al momento del pagamento aumentato di quattro punti percentuali.

#### **Art. 7 – Servitù, regole di condominio e spese condominiali**

La parte promettente l'acquisto accetta fin d'ora le servitù relative all'installazione ed il mantenimento delle reti dei servizi comuni quali fognatura, acqua potabile, canne fumarie etc. all'interno ed all'esterno dell'edificio. La Società venditrice inoltre, sin da questo momento, dichiara e precisa che si riserva per sé o per i suoi aventi causa:

- a. il diritto di servitù e di passaggio per tutte le condutture di uso comune e non, come si riserva ogni qualsiasi diritto di passaggio di canne fumarie;
- b. il diritto di costituire servitù in genere sulle parti condominiali e non dell'edificio a favore dei singoli acquirenti delle altre porzioni facenti parte dell'edificio stesso.

La parte acquirente si impegna fin da ora al rispetto del regolamento di condominio, delle regole di buon vicinato nonché alla ripartizione delle spese condominiali tra gli appartamenti in base alle tabelle millesimali che verranno predisposte e consegnate all'amministratore condominiale.

#### **Art. 8 – Convenzione Comunale**

La parte acquirente si dichiara edotta del fatto che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare promessa in compravendita è stata convenzionata con il Comune di Capalbio per la realizzazione di un marciapiede lungo via Pedemontana; atto di cui la parte promettente acquirente dichiara di aver preso visione ed accettare. La parte acquirente si impegna a far conoscere e a fare accettare e conformare ai propri aventi causa a qualsiasi titolo, le speciali pattuizioni espresse nella convenzione.

#### **Art. 9 – Precisazioni e garanzie**

L'immobile viene promesso in vendita e così acquistato, nello stato di fatto e di diritto, conforme a quanto qui pattuito, con tutti gli annessi, connessi, servitù attive e passive (come dai documenti allegati e dai documenti reperibili presso il Catasto, la Conservatoria ed altri pubblici registri idonei) e viene garantito dalla parte promettente la vendita libero da diritti di terzi in genere, pignoramenti, sequestri, ipoteche ed altri gravami di carattere reale.

La parte promettente venditrice garantisce che l'area edificabile come descritta in premessa sulla quale è stato eretto il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare qui promessa in compravendita è di sua piena ed esclusiva proprietà (salvo le unità abitative già alienate).

La parte promettente venditrice si impegna ad ottenere a propria cura e spese l'atto di assenso alla cancellazione di eventuali ipoteche, entro o contestualmente alla firma del Rogito Notarile.

Per tutte le porzioni di fabbricato ubicate nello stesso edificio di cui farà parte la porzione oggetto del presente atto, che rimarranno invendute e come tali non saranno utilizzate dalla promettente venditrice, né cedute a terzi in locazione od a qualsiasi altro titolo, la promettente venditrice sarà tenuta a corrispondere le spese condominiali sia ordinarie sia straordinarie.

La presente scrittura è soltanto una promessa di vendita e non produce effetti traslativi della proprietà. In caso di inadempienza tale da menomare l'interesse dell'altra parte alla prosecuzione del rapporto, per esempio la morosità nel pagamento delle rate di prezzo, il presente preliminare si risolverà di pieno diritto senza necessità di formalità particolari, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con la conseguente attribuzione della caparra a favore dell'adempiente, impregiudicati gli eventuali maggiori danni ed interessi, senza diritto di rivalsa per l'imposta I.V.A. versata, qualora questa non possa a norma di legge essere recuperata.

L'acquirente prende atto della situazione di fatto dell'immobile al momento del contratto e l'accetta come vista e piaciuta. Eventuali contestazioni in merito potranno essere opposte al verbale di consegna, o successivamente secondo Legge, solo sull'esecuzione "a regola d'arte".

La parte promittente acquirente dichiara di conoscere ed accetta che la società costruttrice dell'opera è l'impresa Pieri Costruzione S.r.l. di Tuscania (VT) via Maccabeo Maccabei, 10.

#### **Art. 10 – Facoltà di apportare modifiche**

È riservata alla promettente la vendita e senza che il promettente l'acquisto possa sollevare eccezione alcuna, la facoltà di apportare alla struttura dell'intero fabbricato delle piccole modifiche di carattere estetico, architettonico, impiantistico e altro, qualora queste si rendessero necessarie od utili secondo indicazioni della Direzione dei Lavori, per adeguamenti normativi, prescrizioni comunali etc. E ciò anche in corso d'opera. In tali casi, in ogni modo, la porzione di fabbricato promesso in vendita dovrà conservare le stesse dimensioni e qualità di rifiniture.

#### **Art. 11 – Oneri a carico della parte venditrice**

Le parti convengono che gli oneri relativi alla progettazione ed all'urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico della parte promettente la vendita, così come gli oneri relativi alla Direzione dei Lavori.

#### **Art. 12 – Ritardo nei pagamenti**

Fatta salva la possibilità di ulteriore rivalsa in merito, in caso di ritardo nei pagamenti saranno in ogni caso pagati interessi di mora, pari all'**Euribor** in vigore al momento della scadenza aumentato di quattro punti percentuali. Dopo 30 (trenta) giorni dalla scadenza delle rate, in caso di mancato pagamento sarà facoltà della promettente la vendita la risoluzione del contratto ed il trattenimento della caparra.

#### **Art. 13 – Certificato di abitabilità**

Il certificato di abitabilità è un atto dovuto ma implica tempi tecnici di rilascio. La parte venditrice sarà tenuta a fornire detto certificato nel più breve tempo possibile, ma in attesa del rilascio non potranno essere trattenuti importi o ritardati i rogiti.

#### **Art 14 – Dichiarazioni**

Le parti prendono atto e dichiarano:

- che il presente atto è soggetto ad I.V.A.;
- che la promessa di vendita viene fatta a corpo e non a misura;
- che il presente contratto è una promessa di vendita senza effetti traslativi della proprietà.

#### **Art. 15 – Agevolazioni prima casa**

All'uopo si dichiara:

- che l'oggetto della presente promessa di compravendita costituisce una porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso secondo le disposizioni di cui al D.M. 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27.08.1969;
- che l'immobile di che trattasi è ubicato nel territorio del Comune in cui essa parte acquirente ha la propria residenza od intenda stabilirla;
- che essa parte acquirente non è titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile di che trattasi;

- che non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente con le agevolazioni prima casa di cui sopra.

**Art. 16 – Agenzia Mediatrice**

La parte acquirente dichiara che nella compravendita del presente contratto non si è avvalso dell'intermediazione di alcuna agenzia immobiliare.

**Art. 17 – Modifiche alla presente scrittura**

Qualsiasi modifica e/o integrazione al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto sottoscritto tra le Parti; le eventuali scritture di modifica e/o integrazione costituiranno allegati del presente contratto in aggiunta a quelli specificatamente identificati all'art. 1.

**Art. 18 - Rinvio**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal seguente contratto, le parti concordemente rinviano al Codice Civile ed alla Legge Italiana nonché agli usi e consuetudini locali vigenti.

**Art. 19 – Clausola compromissoria**

Le parti convengono di devolvere ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'esecuzione ed all'interpretazione del presente preliminare di compravendita, alla Camera Arbitrale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Grosseto, e precisamente alla decisione di un Collegio Arbitrale, composto secondo le modalità del Regolamento arbitrale della Camera di Commercio.

La decisione della Camera arbitrale è comunque appellabile nelle sedi competenti; il foro sarà quello di Grosseto.

**Art. 20 – Legge sulla Privacy**

I sottoscritti interessati, con la firma apposta in calce alla presente, attestano il proprio libero consenso acciocché il titolare, proceda ai trattamenti dei propri dati personali, secondo quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003.

Estendono il proprio consenso anche al trattamento dei dati personali sensibili indicati, vincolandolo comunque al rispetto di ogni altra condizione imposta per legge.

Dichiarano di essere stati informati che i dati raccolti saranno trattati al fine dell'adempimento degli obblighi previsti dalla vigente normativa "antiriciclaggio".

Letto, confermato e sottoscritto

Capalbio,.....

La Promettente la vendita

La Promettente l'acquisto

Le parti approvano specificatamente ai sensi dell’art. 1341 del C.C. quanto pattuito agli articoli: 1 (Richiamo), 2 (Oggetto della futura compravendita), 3 (Prezzo e modalità di pagamento), 4 (Spese ed oneri), 5 (Modalità e tempi di consegna), 6 (Rogito Notarile), 7 (Servitù, spese e regolamento condominiale), 8 (Convenzioni Comunali), 9 (Precisioni e garanzie) 10 (Facoltà di apportare modifiche), 11 (Oneri a carico della parte venditrice), 12 (Ritardo nei pagamenti), 13 (Certificato di abitabilità), 14 (Dichiarazioni), 15 (Agevolazioni prima casa), 16 (Agenzia mediatrice) 17 (Modifiche alla presente scrittura), 18 (Rinvio), 19 (Clausola compromissoria), 20 Legge sulla privacy.

Letto, riletto, confermato e sottoscritto

Capalbio,.....

La Promettente la vendita

La Promettente l’acquisto

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

La Promettente la vendita

La Promettente l’acquisto