

PROMESSA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

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

- sig <...>, titolare della impresa di costruzioni denominata <...>, ditta individuale, nato a <...>, il <...>, residente in <...>, via <...>, n. <...>, c.f. <...>, domicilio fiscale <...>, da qui in avanti indicato come promittente venditore;
- sig. <...>, nato a <...>, il <...>, residente in <...>, via <...>, n. <...>, c.f. <...>, domicilio fiscale <...>, da qui in avanti indicato come promissario acquirente;

premesse

- che l'impresa <...> sta costruendo un complesso immobiliare nella zona di <...> e più precisamente sul terreno di propria proprietà sito in <...> ed identificato nel <...>;
- l'edificazione della suddetta opera è stata autorizzata dal comune di <...>, con le autorizzazioni <...> relative al progetto che si allega, suscettibile delle varianti in corso d'opera che la direzione lavori concorderà con i promissari acquirenti;
- gli immobili che saranno realizzati saranno conformi alle normative vigenti, nessuna esclusa, ed alle caratteristiche costruttive indicate nel citato progetto e descritte nei capitolati, che pure si allegano alla presente promessa di vendita;

tanto premesso, costituendo la premessa e gli allegati parte integrante e sostanziale del presente contratto,

si conviene e si stipula quanto segue:

1. Il sig. <...>, quale legale rappresentante dell'impresa <...>, promette di vendere ai sigg. <...> e <...> che, tra loro in solido, promettono di acquistare, per sé o per soggetto diverso che si riservano di indicare al momento del rogito, la porzione di immobile costituita da porzione del fabbricato sito in <...>, via <...>, edificato sul terreno distinto con il n. <...>, di partita catastale e precisamente: appartamento al piano <...>, scala <...>, costituito da n. <...> stanze ed accessori, come risulta specificatamente indicato con la lettera <...> nel progetto approvato dal comune di <...>, il <...>, la cui copia viene allegata alla presente scrittura e ne forma parte integrante. L'appartamento suddescritto sarà venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto come si possiede dal promittente venditore e come si ha diritto di possedere, con tutti gli annessi e connessi, locali e spazi condominiali.
2. Il prezzo dell'immobile oggetto della presente promessa di vendita viene convenuto ed accettato fra le parti nella complessiva somma di € <...>, che saranno versate come segue:
 - a) quanto a € <...>, quale caparra confirmatoria (ex art. 1385 c.c.), contestualmente alla sottoscrizione della presente promessa di vendita, da computarsi in conto prezzo alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita e per la quale il promittente venditore rilascia quietanza con la sottoscrizione del presente atto;
 - b) quanto a € <...> alla stipula del contratto di mutuo ipotecario che il promissario acquirente chiederà dopo la sottoscrizione della presente scrittura ed entro il <...>;

c) quanto a € <...> entro e non oltre il <...> mediante assegni circolari, contestualmente alla stipula del rogito, intendendosi, in difetto di integrale pagamento nel suddetto termine, il contratto risolto di diritto.

Le somme eventualmente versate successivamente alle scadenze sopra riportate saranno gravate di interessi di mora nella misura normalmente praticata dalle banche e comunque non inferiore a due punti in più del tasso ufficiale di sconto, con capitalizzazione trimestrale.

Le somme versate anteriormente alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita resteranno infruttifere.

3. In caso di mancato o ritardato pagamento, anche di una sola delle somme convenute, comprese anche le somme dovute a titolo di Iva, il promittente venditore, trascorsi otto giorni dalla scadenza, potrà a mezzo di lettera raccomandata A.R., mettere in mora il promissario acquirente, con avvertimento che in caso di mancato pagamento, per qualsiasi ragione, nei successivi quindici giorni, il presente contratto si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 c.c. per colpa del promissario acquirente. In tale eventualità, il promittente venditore tratterrà la somma versata a titolo di penale, salvo il risarcimento dell'ulteriore maggior danno.

Resta sempre in facoltà del promittente venditore richiedere l'adempimento del presente contratto, fatto salvo, in ogni caso, il rimborso dei danni subiti.

4. Il promittente venditore si impegna a consegnare, salvo casi di forza maggiore, l'appartamento oggetto del presente compromesso entro <...>, rifinito secondo le specifiche di cui alla nota allegata al presente atto e del quale è parte integrante, che il promissario acquirente dichiara di accettare senza eccezione alcuna.

L'indicazione di tale data ha comunque carattere esclusivamente orientativo e non tassativamente vincolante. Il promittente venditore si riserva di fissare la data dell'effettiva consegna, invitando il promissario acquirente a mezzo di lettera raccomandata A.R. con quindici giorni di preavviso, a prendere possesso dei locali. Al momento della consegna si compilerà un verbale nel quale saranno riportate tutte le osservazioni delle parti contraenti. Le eventuali rifiniture mancanti saranno eseguite a cura e spese del promittente venditore nei successivi <...> giorni.

Dalla data di consegna, e comunque non oltre a <...> giorni dopo la lettera di invito alla presa in consegna, saranno rispettivamente a favore e a carico del promissario acquirente rendite ed oneri e quindi tutte le imposte e tasse afferenti l'immobile, ivi incluse anche quelle che il promittente venditore fosse chiamato a pagare sulla base della revisione della rendita catastale attribuibile alle parti immobiliari promesse in vendita.

5. Il promittente venditore si impegna a rispettare i tempi previsti in ordine alla realizzazione dell'opera, al collaudo e alla sua consegna, secondo quanto indicato nella presente promessa di vendita, fatti salvi eventuali ritardi imputabili a variazioni tecniche, che si riserva di concordare con le parti. Il costruttore e la direzione lavori provvederanno a quanto necessario per il rilascio delle prescritte autorizzazioni in ordine all'abitabilità ed agibilità dell'immobile.

6. Il promissario acquirente autorizza fin d'ora il promittente venditore a presentare istanze, sottoscrivere eventuali convenzioni, assolvere le necessarie formalità, ed in genere, assumere tutte le iniziative che quest'ultimo riterrà utili, sia in sede giudiziale sia in sede stragiudiziale, sia nei confronti delle competenti autorità amministrative che nei confronti di terzi, al fine di conseguire la abitabilità e l'agibilità dell'immobile.

In particolare, il promissario acquirente autorizza fin d'ora il promittente venditore ad apportare al fabbricato e alle sue parti comuni quelle varianti e quelle modifiche che venissero richieste dalle competenti autorità, al fine di assicurare la legittima regolarità dello stesso, anche agli effetti della prevenzione incendi e delle leggi inerenti all'antifortunistica.

In sede di stipulazione dell'atto notarile di compravendita, il promissario acquirente dovrà conferire al promittente venditore apposita procura irrevocabile per l'espletamento di tutti gli adempimenti de quibus. La procura sarà conferita anche nell'interesse del mandatario e deve ritenersi irrevocabile, ai sensi dell'art. 1723, 2° comma, c.c.

7. Il promittente venditore garantisce la piena ed assoluta proprietà delle porzioni immobiliari promesse in vendita e che le stesse sono libere da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e lo saranno al momento della stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile.
8. La porzione immobiliare sopra descritta verrà venduta ed acquistata a corpo e non a misura, con tutte le sue pertinenze e dipendenze, accessori, servitù attive e passive e quant'altro inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà a costruzione ultimata, immesso il promissario acquirente nella piena proprietà in luogo del promittente venditore.
9. Eventuali modifiche o lavori aggiuntivi ai locali precedentemente descritti, esclusivamente autorizzati dalla parte promissaria acquirente, verranno contabilizzati e pagati a parte.
10. Sono ad esclusivo carico del promissario acquirente i noli e le spese relative agli allacciamenti alla rete idrica, elettrica, di distribuzione del gas ed eventuali tasse comunali accertate posteriormente alla consegna. Sono altresì a suo carico le spese pro-quota per antenna TV e satellitare.
11. Il regolamento di condominio, con le annesse tabelle millesimali di proprietà e di riparto delle spese, di cui all'art. 1138 del codice civile, verrà redatto e depositato dal promittente venditore presso Notaio prima dell'atto pubblico di compravendita. Ciò è espressamente autorizzato dal promissario acquirente, il quale dichiara sin d'ora di accettarlo per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Nel regolamento di condominio saranno evidenziate eventuali servitù che si potrebbero creare durante il corso dei lavori del fabbricato sopra menzionato. L'immobile sarà amministrato da persona designata da <...> e le spese condominiali saranno suddivise pro-quota millesimale come da regolamento di condominio.

12. La proprietà sarà trasferita al promissario acquirente con atto notarile. La stipulazione di tale atto dovrà essere effettuata entro <...> giorni dalla comunicazione che il venditore invierà al sig. <...>, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il promissario acquirente dovrà presentarsi nel giorno indicato per la stipula notarile; in difetto, la presente promessa di vendita si intenderà risolta ipso jure et facto.
13. L'inosservanza di una qualsiasi delle clausole concordate nella presente scrittura sarà causa di risoluzione immediata del contratto. La penale a carico dell'inadempiente è fissata in una somma pari a euro <...>, il cui pagamento estingue ogni rifusione di danni.
14. Ai fini fiscali le parti dichiarano che il trasferimento della proprietà sarà assoggettato al regime tributario dipendente dalla imposizione Iva, la cui imposta sarà liquidata dal promissario acquirente al promittente la vendita al momento della presentazione e consegna di regolari fatture quietanzate in acconto o saldo prezzo.
15. Tutte le spese del presente atto, annesse, connesse e dipendenti, così come quelle per la sua registrazione, sono a carico del promissario acquirente.
16. In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso la B&B Professione Mediatore S.a.s. di Bertolini Luca & C. - iscritta presso il Ministero della Giustizia al n. 358 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione – in base al regolamento di mediazione vigente. Il regolamento, le tabelle delle indennità e la modulistica in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo internet www.professionemediatore.it.

Letto, approvato e sottoscritto a <...>, il <...>

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti approvano specificamente, dopo attenta lettura, le clausole contrattuali n. 2), 3), 4), 5), 6), 12), 13) e 16).

Letto, approvato e sottoscritto a <...>, il <...>