

Repertorio n.

Raccolta n.

Preliminare di compravendita di immobile in corso di costruzione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno cinque del mese di giugno,

- 5 giugno 2013 -

in Roma, nel mio studio in via Girolamo Induno n. 1,
dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei
Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti i signori:

- Mario (cognome e nome), nato a... il... , domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "Abitare S.r.l." con sede in Forlì, via ... n. ..., capitale sociale euro ... interamente versato, iscritta nel Registro delle imprese di Forlì-Cesena, codice fiscale e numero d'iscrizione ..., numero R.E.A. ..., in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge e dai patti sociali;

- Giovanni (cognome e nome), nato a... il... , residente a..., via ... n. ..., codice fiscale ...

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana,

premettono:

- che la società "Abitare S.r.l." è proprietaria esclusiva di un lotto di terreno edificabile posto in Forlì, via Cavalieri del lavoro alla stessa pervenuto con atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ...;

- che sul predetto lotto di terreno la società sta realizzando la costruzione di un fabbricato condominiale in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Forlì in data 10 giugno 2012 n. ...;

- che la società "Abitare S.r.l." ed il signor Giovanni intendono concludere un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'attico posto al sesto piano del realizzando fabbricato con annessi garage al piano interrato e due posti auto scoperti, nel rispetto di quanto disposto dal d.lgs. n. 122/2005 per la vendita di immobili in corso di costruzione;

- che, per espresso accordo delle parti, beneficiario del contratto preliminare, ai sensi dell'art. 1411 c.c., sarà il signor Franco, figlio del signor Giovanni.

Tanto premesso, approvato dalle parti e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue.

Consenso e oggetto – La società "Abitare S.r.l.", rappresentata come sopra, promette di vendere al signor Giovanni che promette di acquistare, in favore del figlio signor Franco, nato a ... il ..., codice fiscale ..., che è beneficiario degli effetti del presente contratto preliminare di compravendita, ai sensi dell'art. 1411 c.c., ed avrà diritto di richiedere alla parte promittente venditrice la stipula del contratto definitivo di compravendita della piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, in corso di costruzione, sito in Comune di FORLÌ (FO), via Cavalieri del lavoro:

appartamento che occupa l'intero sesto piano con annessi garage al piano interrato e due posti auto scoperti che costituiscono pertinenza dell'appartamento;

confini dell'appartamento: mura perimetrali esterne, vano scala comune, salvo altri;

confini del garage: corsia di manovra, garage identificati nel progetto con i numeri ..., salvo altri;

confini dei posti auto nell'insieme: corte comune, posti auto identificati nel progetto con i numeri ..., salvo altri.

Il lotto di terreno su cui è in corso di costruzione il fabbricato è distinto nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, in ditta società venditrice, al foglio ..., part. ... di are ..., r.d. euro ..., r.a. euro ...

Le porzioni immobiliari vendute sono identificate, nell'elaborato di progetto presentato in Comune insieme alla richiesta del permesso di costruire n. ... rilasciato in data 10 giugno 2012 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nel quale le porzioni promesse in vendita sono evidenziate con tinta perimetrale rossa.

All'unità immobiliare promessa in vendita spetterà una servitù di uso esclusivo sulla porzione di giardino condominiale, da adibire ad orto, evidenziata con colore verde nella planimetria che sia allega al presente atto sotto la lettera "B". La parte promissaria acquirente prende atto ed accetta che analoghe servitù di uso esclusivo saranno costituite a favore di altri condomini dalla società venditrice sulla predetta area condominiale.

Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto preliminare di compravendita ha effetti obbligatori e che il trasferimento della proprietà dell'immobile in favore della parte acquirente si verificherà solamente al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita che le parti si obbligano a concludere entro la data del 31 dicembre 2014, fermo restando il diritto del signor Franco di richiedere la stipula del contratto definitivo di compravendita in luogo del signor Giovanni.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 d.lgs. 122/2005 e dell'art. 72, comma 8, r.d. n. 267/1942, la parte promittente acquirente si impegna fin d'ora a stabilire la residenza del figlio Franco nell'unità immobiliare promessa in vendita entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione dell'immobile.

Adempimenti art. 6 d.lgs. n. 122/2005 – La parte promittente venditrice dichiara, e la parte promissaria acquirente prende atto ed accetta:

- che le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti risultano dal capitolato che si allega al presente atto sotto la lettera "C";

- che il termine massimo di esecuzione della costruzione è stabilito nel 30 novembre 2014;

- che la costruzione è eseguita in parte direttamente dalla società venditrice ed in parte tramite le seguenti imprese appaltatrici ...;

- che l'ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità o dell'effetto legale sostitutivo tramite il silenzio-assenso è a carico della parte promittente venditrice che sarà obbligata ad eseguire, a sua cura e spese, tutto quanto richiesto dal Comune a tal fine.

Consistenza - Quanto sopra sarà venduto a corpo con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso, ivi comprese le servitù di passaggio condutture interrato costituite per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., per il frazionamento del

fabbricato in più unità immobiliari autonome, con obbligo dei condomini di consentire l'accesso alle proprie unità immobiliari per ispezioni e manutenzioni delle condutture.

Sarà compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, identificate nell'elaborato di progetto allegato al presente atto sotto la lettera A), tra le quali si trovano una piscina ed un campo da tennis.

Patti condominiali - La parte promittente venditrice si riserva di predisporre il regolamento di condominio del fabbricato contenente le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione che verrà sottoposto all'approvazione dei condomini, per adesione, contestualmente alla stipula dei contratti definiti di compravendita. Al riguardo, la parte promittente venditrice dichiara, e la parte promissaria acquirente prende atto ed accetta, che il regolamento di condominio conterrà il divieto espresso di destinare le unità immobiliari del fabbricato a sala giochi o sala scommesse.

Prezzo e fideiussione - Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è stato convenuto fin d'ora in complessivi euro 400.000,00 (quattrocentomila/00), oltre I.V.A. come per legge, il cui pagamento è regolato come segue:

- quanto ad euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) sono pagati, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a titolo di caparra confirmatoria di cui all'art. 1385 c.c., a mezzo assegno circolare non trasferibile numero ... emesso dalla banca ..., in data ..., all'ordine ..., e saranno imputati ad acconto prezzo alla stipula del contratto definitivo di compravendita;

- quanto ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) verranno pagati mediante accollo da parte dell'acquirente di una quota del mutuo fondiario che sarà contratto dalla società venditrice, dopo la conclusione del presente contratto preliminare, e sarà garantito da ipoteca preventivamente frazionata, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, che graverà le porzioni immobiliari oggetto della vendita;

- quanto all'I.V.A. verrà corrisposta alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

In ottemperanza a quanto disposto dal d.lgs. n. 122/2005, la parte promittente venditrice consegna alla parte promissaria acquirente, che conferma di averla ricevuta, fideiussione bancaria rilasciata dalla banca ... numero ..., escutibile a richiesta scritta dell'acquirente, per il caso in cui si verifichi una situazione di crisi del costruttore, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, c.c., che garantisce la restituzione della somma di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) versata dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria oltre agli interessi legali maturati.

La parte venditrice rinuncerà ad ogni diritto di ipoteca legale.

Godimento - La parte promittente acquirente sarà immessa, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, nel materiale godimento dell'unità immobiliare promessa in vendita.

Garanzia - La parte promittente venditrice garantisce fin d'ora che quanto promesso in vendita sarà, al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro,

oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento ad eccezione della quota di ipoteca frazionata gravante le porzioni immobiliari promesse in vendita a garanzia della quota di mutuo accollata dalla parte acquirente.

Attestato di certificazione energetica - Ai sensi del D.LGS. n. 192/2005, modificato dal D.LGS. n. 311/2006, la parte promittente venditrice si impegna a consegnare al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita l'attestato di certificazione energetica relativo all'unità immobiliare promessa in vendita con il presente atto.

Trascrizione - La parte promittente venditrice autorizza la trascrizione del presente contratto preliminare nei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., con esonero per il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Ai fini della trascrizione, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2643-bis c.c., i comparenti dichiarano che la superficie dell'appartamento è di mq. ... circa; la superficie del garage è di mq. ... circa; la superficie dei posti auto scoperti è di mq. ... circa; la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio è pari a ... millesimi complessivi circa e prendono atto che l'eventuale differenza di superficie o di quota di proprietà contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle sopra indicate non produce effetti rispetto all'efficacia della trascrizione.

Spese – **Spese e imposte** del presente atto e del contratto definitivo di compravendita sono a carico della parte acquirente.

Imposta di bollo - L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legislativo n. 463/1997, introdotto dal decreto legislativo n. 9/2000, e successive modifiche.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il signor Giovanni mi dichiara di essere privo dell'udito ma di sapere e potere leggere e scrivere. Ai sensi dell'art. 56, comma 1 della legge n. 89/1913, il signor Giovanni ha proceduto personalmente all'integrale lettura del presente atto, come lo stesso mi conferma, e dichiara di approvarlo.

Il presente atto è stato letto da me notaio ai comparenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli ... per facciate ... scritte fin qui.

Firmato: Mario
Giovanni
Romolo Romani (impronta del sigillo)