

PAOLO TONALINI
Notaio in Pavia

Casa, **comprare** **"sulla carta"**

La tutela dell'acquirente di immobili in costruzione
La proposta d'acquisto - Il contratto preliminare
La fideiussione - La polizza decennale sui vizi



F.I.M.A.A. PAVIA
Federazione Italiana
Mediatori Agenti d'Affari
ASCOM PAVIA



Copyright © 2006 Paolo Tonalini

Proprietà letteraria riservata. La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica sono riservati per tutti gli Stati.

EDITORIALE PAVESE s.r.l. - Corso Cavour 20, Pavia

Stampa: SIGRAF s.r.l. - Calvenzano (BG)

Finito di stampare nel mese di giugno 2006

Supplemento al settimanale "Il Punto"

Direttore responsabile: Massimo Massara

L'autore

Paolo Tonalini è notaio in Pavia. Prima della nomina a notaio ha esercitato la professione di avvocato in campo civile, commerciale e tributario, occupandosi prevalentemente di diritto societario, contratti, diritto di famiglia e controversie ereditarie.

Si è laureato in giurisprudenza all'Università di Pavia con una tesi in diritto tributario, di cui è stato relatore il professor Giulio Tremonti.

Dopo la laurea ha frequentato l'Accademia Navale e ha svolto servizio come Ufficiale nella Marina Militare.

E' giornalista pubblicista e dal 1994 collabora con il settimanale "Il Punto" per una rubrica che tratta dell'applicazione concreta della legge nella vita di tutti i giorni, e per le pagine di "Casa & dintorni", dedicate al mercato immobiliare. Ha realizzato per la Camera di Commercio di Pavia una pubblicazione sulla nuova società a responsabilità limitata (2003) e un'altra sulla riforma dell'impresa agricola (2005). Collabora inoltre con alcune riviste specializzate. Negli ultimi anni ha partecipato come relatore a numerosi convegni giuridici, soprattutto sul nuovo diritto societario, sulla riforma dell'agricoltura e sugli acquisti immobiliari, in diverse città italiane.

PAOLO TONALINI - Notaio

PAVIA - Via Alciato 4

Telefono 0382 538424 - Fax 0382 531574

STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

Telefono 0385 48564 - Fax 0385 43443

e-mail: notaio@tonalini.com

Aggiornamenti, approfondimenti e altre pubblicazioni sul sito:

www.tonalini.com



F.I.M.A.A. Pavia

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

ASCOM PAVIA

Corso Cavour, 30. - 27100 PAVIA

Telefono 0382-372511 - Fax 0382-538048



Indice sommario

Indice sommario	1
Prefazione	3
La vendita di fabbricati in costruzione	5
Le novità in pillole	6
Quando si applicano le nuove regole	7
L'entrata in vigore e il periodo transitorio	9
La fideiussione	9
Le alternative alla fideiussione	12
Il contratto preliminare	17
La cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca	18
La polizza assicurativa indennitaria	19
L'esclusione della revocatoria fallimentare	20
Il diritto di prelazione dell'acquirente	21
Il fondo di solidarietà	21
Modello per la proposta irrevocabile di acquisto	22
Modello per il contratto preliminare	30

Prefazione

La nuova legge sulla vendita di immobili in costruzione ha rivoluzionato il rapporto tra il costruttore e l'acquirente.

Oggi chi acquista "sulla carta" gode di una tutela molto ampia, che lo mette al riparo da qualsiasi sorpresa, ma spesso non ha una piena conoscenza dei propri diritti. Per le imprese di costruzione, d'altronde, la nuova legge comporta inevitabilmente una complicazione nella conclusione dei contratti preliminari di vendita.

In questi primi mesi di applicazione pratica delle nuove norme, i problemi sono accentuati dalla confusione che accompagna ogni cambiamento di ampia portata. Gli operatori del settore immobiliare devono abbandonare la prassi consolidata per adeguarsi a una realtà profondamente diversa.

Il compito dell'agente immobiliare, dunque, assume un'importanza sempre maggiore. Il tradizionale ruolo di intermediario fra venditore e acquirente viene oggi accentuato dalla necessità di fornire assistenza a entrambe le parti per un'applicazione corretta delle nuove regole, garantendo da un lato la piena tutela dell'acquirente, e dall'altro una collaborazione qualificata al costruttore. Ora più che mai le operazioni immobiliari devono essere attentamente pianificate in ogni dettaglio, e per l'impresa di costruzione è importante poter contare fin dall'inizio sull'assistenza dell'agente immobiliare, come anche del notaio, e sulla loro competenza in materia.

Con questo manuale la F.I.M.A.A. di Pavia intende dare il proprio contributo per fare chiarezza in questa prima fase di applicazione della nuova legge, fornendo a tutti gli operatori del mondo immobiliare uno strumento utile nell'attività quotidiana.

Le nuove norme sono analizzate dal punto di vista della loro applicazione concreta, e l'autore è, come noi, un operatore pratico, che nella sua attività di notaio lavora ogni giorno accanto agli agenti immobiliari e ai costruttori. Con lui abbiamo dunque collaborato per predisporre i modelli della proposta irrevocabile di acquisto e del contratto preliminare di compravendita, che completano questo manuale, e che consigliamo a tutti di utilizzare.

*Il Presidente
della F.I.M.A.A. di Pavia*
Fabio Bianco

La vendita di fabbricati in costruzione

L'acquisto di appartamenti o villette di nuova costruzione viene prevalentemente concordato **prima che il fabbricato sia ultimato**, e a volte addirittura **prima che la costruzione sia iniziata**. Si parla allora di "**vendita sulla carta**", perché l'immobile non esiste ancora nella realtà, ma solo nelle rappresentazioni grafiche dei progetti.

Con la firma del compromesso l'acquirente paga subito una parte del prezzo a titolo di acconto o di caparra, mentre il saldo avverrà al momento del rogito notarile, che trasferirà la proprietà dell'appartamento, una volta completata la costruzione. L'acquirente, quindi, **versa una somma consistente prima di diventare proprietario dell'immobile**, e in caso di fallimento dell'impresa costruttrice rischia di perdere il denaro senza poter diventare proprietario della casa. Per evitare che ciò possa accadere, la legge, ha introdotto una serie di norme a favore di chi acquista un fabbricato in corso di costruzione (*d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122*).

Le nuove regole a tutela dell'acquirente di immobili in costruzione **sono in vigore dal 21 luglio scorso, ma solo oggi stanno entrando nel vivo della loro applicazione pratica**, con il rilascio delle prime fidejussioni a favore di chi stipula un compromesso per l'acquisto di un fabbricato il cui titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è stato richiesto dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo.

La nuova normativa è destinata ovviamente, in primo luogo, agli **acquirenti di fabbricati da costruire**, che grazie a queste regole ricevono una **tutela a trecentosessanta gradi**: la fideiussione a garanzia del denaro versato, il contenuto obbligatorio del contratto preliminare, l'obbligo di cancellare le ipoteche prima del rogito, la polizza assicurativa a garanzia dei danni derivanti dai vizi dell'immobile e l'esclusione della revocatoria fallimentare. Per gli acquirenti, dunque, le nuove regole portano solo vantaggi, e mettono al riparo da molte sorprese.

Cambiando prospettiva, dal lato opposto troviamo le **imprese di costruzione**, che sono destinatarie di nuovi obblighi, e quindi vedono la nuova disciplina come una fonte di **ulteriori complicazioni** e soprattutto di **maggiori costi**. In realtà questa legge avrà sulle imprese un impatto superiore a quello che ci potremmo aspettare in base all'esperienza di questi primi mesi di applicazione. Nel lungo termine, sulla capacità di rispettare la nuova normativa le imprese si giocano la possibilità di rimanere sul mercato, e quindi la loro stessa sopravvivenza.

Nelle intenzioni del legislatore, infatti, le nuove regole dovrebbero **costringere a farsi da parte le imprese meno serie** e, purtroppo, anche quelle più piccole, se non saranno in grado di gestire professionalmente la situazione che si verrà a creare. La disciplina di tutela dell'acquirente, unita alle nuove regole sull'erogazione del credito (definite a livello internazionale dagli accordi di "Basilea 2") che stanno per entrare a regime, **renderanno inevitabile una**

maggior capitalizzazione delle imprese di costruzione, ma anche una maggiore attenzione alla gestione dei finanziamenti, e in definitiva un approccio più professionale alla loro attività. Ci sarà sempre meno spazio per l'improvvisazione e ancor meno per l'approssimazione. Una vera e propria sfida, che se da un lato rappresenta un problema per le imprese di costruzione, dall'altro è sicuramente una **grossa opportunità** per quelle che riusciranno a organizzarsi in modo tale da rimanere sul mercato, e otterranno un vantaggio competitivo offrendo ai loro acquirenti la copertura da qualsiasi rischio.

Le novità in pillole

Prima di scendere nel dettaglio, vediamo rapidamente quali sono le principali novità:

- ✓ il d.lgs. 122/2005 si propone di **tutelare le persone fisiche che acquistano un immobile in costruzione da un'impresa**, stipulando un contratto preliminare o un altro contratto che preveda il **pagamento immediato di una somma di denaro, mentre il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene in un momento successivo**, di solito quando il fabbricato è ultimato;
- ✓ l'impresa che vende un immobile da costruire deve **consegnare all'acquirente una fideiussione, rilasciata da una banca o da un'assicurazione, a garanzia della restituzione di tutte le somme versate prima del trasferimento della proprietà dell'immobile**;
- ✓ la legge fissa il **contenuto minimo del contratto preliminare**, e di qualsiasi contratto che abbia come effetto il successivo trasferimento di un immobile da costruire: non possiamo più stabilirne liberamente il contenuto, perché siamo obbligati a inserirvi una lunga serie di indicazioni previste dalla legge, e allegare alcuni documenti;
- ✓ **l'ipoteca deve essere cancellata, o frazionata, prima della stipula del rogito definitivo**, quindi non possiamo più procedere alla vendita in presenza di una semplice dichiarazione di quietanza con cui la banca dichiara che il debito è stato estinto;
- ✓ al momento del rogito notarile il venditore deve **consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria con durata di dieci anni dall'ultimazione dei lavori**, che garantisce il risarcimento dei danni prodotti dalla rovina totale o parziale dell'immobile, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere;
- ✓ **la revocatoria fallimentare è esclusa quando l'acquirente si è impegnato a trasferire nell'immobile acquistato la residenza**, propria o

di suoi parenti o affini entro il terzo grado, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione, **se la vendita è avvenuta al prezzo di mercato.**

Ricordiamo comunque che:

- ✓ le nuove regole sul contenuto del contratto preliminare, sull'obbligo di cancellare le ipoteche prima del rogito e sull'esclusione della revocatoria fallimentare **sono in vigore dal 21 luglio 2005, anche per le costruzioni iniziate prima di tale data;**
- ✓ le norme relative all'obbligo di consegnare la **fideiussione** a garanzia del denaro versato dall'acquirente prima del rogito e la **polizza assicurativa decennale** a garanzia dei danni derivanti dai vizi dell'immobile, invece, si applicano solo ai **fabbricati per i quali il permesso di costruire è stato richiesto (oppure la d.i.a. è stata presentata) a partire dal 21 luglio 2005.**

Quando si applicano le nuove regole

Se volgiamo darne una definizione sintetica, possiamo dire che il d.lgs. 122/2005 si propone di **tutelare le persone fisiche che acquistano un immobile in costruzione da un'impresa, stipulando un contratto preliminare o un altro contratto che preveda il pagamento immediato di una somma di denaro, mentre il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene in un momento successivo, di solito quando il fabbricato è ultimato.** Scendendo nel dettaglio, le nuove norme si applicano quando (*art. 1 d.lgs. 122/2005*):

- **VENDITORE** è un **imprenditore** (impresa individuale o società) o una **cooperativa edilizia**. Non è necessario che il venditore sia anche il costruttore materiale dell'edificio, è sufficiente che si tratti di un imprenditore, anche se la costruzione è eseguita da terzi. In questo modo si è voluto evitare la possibilità di eludere l'applicazione delle nuove regole mediante l'interposizione di una società di commercializzazione. Si ritiene che le nuove norme si applichino anche quando il venditore è un'impresa che opera in un settore diverso da quello immobiliare o edilizio, ma non quando è un privato che realizza in via occasionale una costruzione, al di fuori di qualsiasi attività d'impresa.

- **ACQUIRENTE** è una **persona fisica**. Sono dunque escluse da ogni tutela le società di qualsiasi genere, le associazioni e tutti gli altri enti. La legge parla esclusivamente di persona fisica e **non richiede che si tratti di un consumatore**, cioè di una persona fisica che agisce al di fuori dell'attività professionale eventualmente esercitata, quindi si ritiene che la tutela si applichi anche all'imprenditore individuale e al professionista, come dimostra l'estensione espressa al contratto di leasing, tipicamente utilizzato da tali soggetti.

- **VIENE STIPULATO UN CONTRATTO PRELIMINARE**, o comunque un contratto che prevede il **trasferimento non immediato della proprietà dell'immobile** o di un altro diritto reale di godimento. Si tratta dei contratti con efficacia obbligatoria e dei contratti ad effetti reali differiti (come ad esempio la vendita di cosa futura, la vendita di cosa di proprietà di terzi, la vendita con riserva della proprietà, la vendita soggetta a condizione sospensiva, la vendita sottoposta a termine iniziale), o comunque dei contratti che hanno la finalità di fare acquisire la proprietà di un fabbricato da costruire (come per esempio la permuta di area con un fabbricato da costruire, inteso come bene futuro, il contratto di opzione e, secondo alcuni interpreti, la cessione di quota indivisa di area, con condominio precostituito, ove il corrispettivo della cessione dell'area consiste nell'obbligo di costruire a sua cura e spese anche la porzione di edificio di proprietà del venditore). Le norme di tutela si applicano, a favore dell'utilizzatore, anche al contratto di leasing.

Assumono rilievo, insomma, tutti i contratti in cui **l'acquirente paga subito un prezzo o corrispettivo, ma acquista la proprietà dell'immobile solo in un momento successivo**.

La legge prevede espressamente che la tutela si applica anche quando l'acquisto dell'immobile avverrà a favore di un **parente in primo grado** del soggetto che ha stipulato il contratto preliminare o altro contratto (**genitore o figlio**). Il legislatore ha pensato senza dubbio all'ipotesi, piuttosto diffusa, del compromesso firmato dal padre per l'acquisto di un appartamento da intestare al figlio, utilizzando la formula del contratto per sé o per persona da nominare. Non è chiaro, però, come mai non sia stata prevista l'ipotesi, altrettanto diffusa, dell'intestazione a favore del **coniuge**, ipotesi che rimane pertanto **priva di tutela**. E' dunque opportuno che i coniugi si accordino preventivamente su chi dovrà essere l'intestatario dell'immobile da acquistare.

- **OGGETTO** del contratto è un immobile per il quale è stato **richiesto il permesso di costruire** (oppure è stata presentata la dichiarazione di inizio attività) e la cui **costruzione non è stata ancora ultimata**, essendo l'immobile in una situazione tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità. La legge non richiede il rilascio del certificato, ma solo che la situazione dell'immobile sia tale da consentirne il rilascio. Ricordiamo dunque che **il certificato di agibilità deve essere richiesto una volta completate le opere di finitura** dell'edificio, ed entro il termine massimo di quindici giorni dal completamento di tali opere (art. 25 del d.P.R. 380/2001 - Testo Unico sull'edilizia). Le nuove norme, pertanto, non si applicano quando si stipula un contratto preliminare per un immobile in cui sono già state **completate le opere di finitura**.

Gli interpreti ritengono che le nuove norme si applichino **anche alla ristrutturazione di edifici**, almeno nel caso di **ristrutturazione "totale" o "maggiore"**, cioè quando l'intervento edilizio è di portata tale da determinare una

trasformazione dell'edificio preesistente, che determina la nascita di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

Rimane in **dubbio** l'applicabilità della nuova normativa alla vendita di immobili per i quali **non è stato ancora richiesto il permesso di costruire** (e la costruzione, pertanto, non è ancora iniziata, altrimenti si tratterebbe di fabbricati abusivi). La lettera della legge sembra escluderla, ma alcuni interpreti ritengono che non si possano lasciare privi di tutela gli acquirenti proprio nella situazione in cui il rischio è maggiore. E' chiaro, comunque, che per evitare rischi gli acquirenti avranno interesse ad aspettare la richiesta del permesso di costruire prima di sottoscrivere il contratto preliminare.

L'applicazione delle nuove norme è sicuramente **esclusa**, anche in caso di stipula di un contratto preliminare, quando un fabbricato in corso di costruzione viene **venduto nello stato in cui si trova**, senza che il venditore assuma alcun obbligo circa il suo completamento.

Fa discutere, invece, l'ipotesi in cui il costruttore si impegna a completare il fabbricato venduto. In questo caso **si ritiene che le norme di tutela si applichino se l'acquirente ha già pagato anche l'importo corrispondente alle opere ancora da eseguire**.

L'entrata in vigore e il periodo transitorio

Le regole sul contenuto del contratto preliminare, sull'obbligo di cancellare le ipoteche prima del rogito e sull'esclusione della revocatoria fallimentare **sono in vigore dal 21 luglio 2005, anche per le costruzioni iniziate prima di tale data**.

Le norme relative all'obbligo di consegnare la **fideiussione** a garanzia del denaro versato dall'acquirente e la **polizza assicurativa decennale** a garanzia dei danni derivanti dai vizi dell'immobile, invece, si applicano solo ai **fabbricati per i quali il permesso di costruire è stato richiesto (oppure la d.i.a. è stata presentata) a partire dal 21 luglio 2005** (art. 5 d.lgs. 122/2005). La legge, infatti, ha introdotto un periodo transitorio per evitare che queste regole, che comportano una serie di costi aggiuntivi per le imprese, incidano sulle costruzioni iniziate prima dell'entrata in vigore della legge.

La fideiussione

La più importante delle novità è sicuramente l'obbligo, per l'impresa che vende un immobile da costruire, di **consegnare all'acquirente una fideiussione rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro intermediario autorizzato** (iscritto nell'elenco di cui all'art. 107 del testo unico bancario), **a garanzia della restituzione di tutte le somme versate prima del trasferimento della proprietà dell'immobile** (artt. 2 e 3 d.lgs. 122/2005). Ricordiamo che, in base alle norme

transitorie, questo obbligo si applica solo ai fabbricati per i quali il permesso di costruire è stato richiesto (o la d.i.a. è stata presentata) a partire dal 21 luglio 2005. La fideiussione garantisce l'acquirente nel caso in cui il venditore incorra in una situazione di crisi, cioè in caso di **fallimento**, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo oppure **pignoramento dell'immobile** oggetto del contratto. In caso di fallimento, l'acquirente può escutere la fideiussione prima che il curatore comunichi la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto preliminare, e in tal caso il contratto si intende sciolto (*art. 11 d.lgs. 122/2005*). La fideiussione non garantisce invece altre situazioni "a rischio", come l'iscrizione di ipoteche giudiziali sull'immobile o la sua vendita a terzi, né le ipotesi di inadempimento del costruttore come per esempio il ritardo nella consegna e i vizi o la difformità dell'opera.

L'importo della fideiussione deve coprire **tutte le somme già pagate dall'acquirente** al momento della stipula del contratto preliminare, ma **anche quelle che saranno pagate prima del trasferimento della proprietà dell'immobile**, quindi tutte le somme da pagare prima del rogito notarile. Sono invece escluse le somme che dovranno essere pagate al momento del rogito notarile. Per evitare che la fideiussione debba essere sostituita o integrata in occasione del pagamento di ogni acconto, è previsto che la fideiussione possa essere rilasciata anche per un'obbligazione condizionale o futura, con indicazione dell'importo massimo garantito (*art. 1938 del codice civile*). E' quindi ammesso il rilascio di **fideiussioni a contenuto progressivo**, che garantiscono il rimborso delle somme di volta in volta rimosse dal costruttore in base alle previsioni del contratto preliminare (pagamenti a stato di avanzamento lavori). La prassi si è subito orientata in tal senso.

La **durata** della fideiussione deve essere fissata **fino al momento in cui avverrà il trasferimento della proprietà dell'immobile all'acquirente**. Stante l'esigenza delle banche e delle assicurazioni di indicare una scadenza a data fissa, teniamo presente che tale data non può mai essere anteriore a quella prevista nel contratto preliminare per la stipula del rogito notarile, cioè al momento previsto per il trasferimento della proprietà, ed è comunque opportuno prevedere una scadenza più lunga, per far fronte ad eventuali ritardi nella costruzione. Infatti, se alla scadenza della fideiussione il trasferimento della proprietà non è ancora avvenuto, scatta l'obbligo del costruttore di stipulare una nuova fideiussione per il tempo residuo. Inoltre, nel caso in cui il contratto preveda la facoltà delle parti di prorogare il termine previsto per il rogito, occorre subordinare tale facoltà alla preventiva proroga della scadenza della fideiussione.

La fideiussione **deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale** (*art. 1944, secondo comma, del codice civile*) e deve essere escutibile a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme pagate, inviata al fideiussore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il pagamento

deve avvenire entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. Il **mancato pagamento del premio** o della commissione **non è opponibile all'acquirente**. Non è invece necessario che la fideiussione sia rilasciata con la formula "a prima richiesta", cioè con l'esclusione della facoltà di opporre eccezioni.

La fideiussione **deve essere consegnata all'acquirente al momento della stipula del contratto preliminare**, oppure in un momento precedente. Il contratto preliminare deve inoltre contenere gli estremi della fideiussione. Non è consentito consegnare la fideiussione in un momento successivo alla stipula del contratto preliminare. Ciò può creare alcuni problemi di ordine pratico, dato che normalmente il contratto preliminare viene firmato immediatamente quando si raggiunge l'accordo sul prezzo e sulle modalità di pagamento, utilizzando moduli che vengono completati a mano. In quel momento il costruttore (o l'agente immobiliare) non può avere già pronta la fideiussione da consegnare all'acquirente, ma ha ovviamente la **necessità di vincolare subito l'acquirente all'accordo raggiunto**, anche per evitare di ottenere il rilascio di una fideiussione per un compromesso che non sarà poi stipulato. Alcuni commentatori hanno suggerito di sottoscrivere un contratto preliminare sottoposto alla condizione sospensiva della consegna della fideiussione, che avverrà in un momento successivo. Questa soluzione è stata però criticata perché la legge richiede la consegna al momento della stipula del contratto, e quindi della sua sottoscrizione da parte di entrambi i contraenti, e non nel momento in cui il contratto produce i suoi effetti. Inoltre, la possibilità di dedurre in condizione un elemento di validità del contratto è di per sé dubbia. Il problema può essere invece risolto facendo sottoscrivere dall'acquirente una **proposta irrevocabile di contratto preliminare**, già vincolante per l'acquirente, contenente tutti gli elementi del contratto stesso. **La fideiussione sarà consegnata all'acquirente nel momento in cui il venditore firmerà l'accettazione della proposta**, e si concluderà quindi il contratto preliminare. Naturalmente, fino al momento in cui viene consegnata la fideiussione il costruttore non può incassare alcuna somma dall'acquirente. L'assegno a titolo di acconto o caparra può comunque essere **ricevuto in deposito dall'agente immobiliare**.

Quando l'agente immobiliare non è in possesso di tutti gli elementi previsti dalla legge per il contratto preliminare, è comunque possibile **"fermare l'affare" facendo firmare dall'acquirente una "prenotazione"** contenente solo gli elementi indispensabili per identificare l'immobile da acquistare e il prezzo. Questa prenotazione sottoscritta dall'acquirente non può essere considerata una vera e propria proposta irrevocabile, e non potrà essere semplicemente accettata dal venditore. In seguito sarà dunque necessario che **entrambe le parti sottoscrivano un vero e proprio contratto preliminare** redatto in conformità alle nuove regole, nel momento in cui la fideiussione potrà essere consegnata all'acquirente.

La **sanzione** prevista dalla legge per la mancata consegna della fideiussione al momento della stipula del contratto preliminare è la **nullità di tale contratto**. Si

tratta di una nullità relativa, perché **può essere fatta valere solo dall'acquirente**, e non certo dal venditore, che non può sicuramente approfittare di una propria inadempienza per far dichiarare la nullità di un contratto di cui si è nel frattempo pentito. Il contratto è nullo anche nel caso in cui la fideiussione sia rilasciata per un importo inferiore a quello previsto dalla legge, da un soggetto diverso da quelli indicati oppure senza la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Il costo della fideiussione dipende dalla dimensione dell'intervento, dalla durata e dalla valutazione dell'impresa che la richiede (*rating*) fatta dalla banca o assicurazione. In ogni caso **il costo si calcola in percentuale sull'importo delle somme versate a qualsiasi titolo** (acconto, caparra o altro) **dall'acquirente al costruttore prima della stipula del contratto definitivo di vendita**, e non sul prezzo di vendita complessivo. Infatti la parte di prezzo che viene pagata al momento dell'atto notarile definitivo non ha bisogno di essere garantita dalla fideiussione.

Orientativamente **il costo annuale della fideiussione dovrebbe variare tra l'1% e il 3% per le fideiussioni bancarie, e dallo 0,90% all'1,50 % per le polizze fideiussorie rilasciate dalle assicurazioni**. La fideiussione assicurativa dovrebbe dunque essere più conveniente, e infatti anche le banche preferiscono proporre ai clienti le fideiussioni rilasciate da una compagnia assicurativa del gruppo.

Le alternative alla fideiussione

Oggi l'aspetto che preoccupa di più le imprese di costruzione è **l'obbligo di consegnare la fideiussione** a garanzia del denaro versato dall'acquirente prima del rogito. Si tratta infatti di un costo non indifferente, e attualmente anche una vera e propria difficoltà pratica, dato che non tutte le banche e le assicurazioni sono in grado di assistere completamente le imprese sotto questo aspetto. C'è ancora molta confusione, ma una cosa è chiara a tutti: la fideiussione è un costo che si aggiunge a quelli già esistenti.

Le imprese più serie, e soprattutto quelle più organizzate, hanno già **iniziato a consegnare le fideiussioni** per i cantieri aperti dopo il 21 luglio 2005. Altre imprese, soprattutto di piccole dimensioni, hanno deciso più o meno consapevolmente di ignorare le novità legislative, e quindi di **non rilasciare le fideiussioni, violando apertamente la legge**. Un simile comportamento illecito potrà funzionare solo nel breve periodo, e non mancherà di avere conseguenze negative su queste imprese. Il mancato rilascio della fideiussione, infatti, comporta la **nullità del contratto preliminare**, e ciò significa che l'acquirente non è in alcun modo vincolato e può chiedere in qualsiasi momento, senza bisogno di fornire motivazioni, il rimborso di tutte le somme versate, con gli interessi legali dal momento del versamento fino al momento della restituzione, e anche il

risarcimento del danno eventualmente subito. Inoltre, con il progressivo diffondersi tra gli acquirenti della consapevolezza dei nuovi diritti garantiti dalla legge, queste imprese si troveranno inevitabilmente in difficoltà.

A metà strada tra i due estremi stanno la maggior parte dei costruttori, che nell'attesa che si faccia chiarezza stanno cercando un modo lecito per evitare l'obbligo della fideiussione. Non è facile, perché la legge è stata formulata in modo tale da ostacolare ogni tentativo di elusione. Negli ultimi mesi sono state proposte tante soluzioni che consentirebbero di evitare la fideiussione. La maggior parte, purtroppo, non reggono di fronte a un'analisi accurata. Nelle tabelle che seguono cerchiamo di analizzare le principali ipotesi, dividendole in tre categorie: le situazioni in cui **senza fideiussione si va contro la legge**, e quindi devono essere assolutamente evitate; le situazioni in cui una lacuna legislativa sembrerebbe consentire di evitare il rilascio della fideiussione, ma resta **l'incertezza sulla possibile estensione della tutela del consumatore** da parte del giudice, e quindi sono sconsigliate; le soluzioni che consentono di **evitare la fideiussione nel rispetto della legge**, o di ottenerla a costo ridotto.

SENZA FIDEIUSSIONE SI VA CONTRO LA LEGGE (soluzioni da evitare)

Fare il contratto preliminare, incassare gli acconti e non fare la fideiussione.	<i>E' il sistema più sbrigativo per chi sceglie di violare apertamente la legge.</i>
Incassare gli acconti e scrivere nel contratto preliminare che l'acquirente rinuncia alla fideiussione.	<i>La rinuncia alla fideiussione inserita nel contratto preliminare non ha alcun valore, quindi anche questo sistema è contrario alla legge.</i>
Far firmare all'acquirente una proposta irrevocabile , non firmare l'accettazione e incassare gli acconti.	<i>La fideiussione è obbligatoria per tutte le somme incassate dal costruttore anche in mancanza del contratto preliminare, quindi il sistema è contrario alla legge.</i>
Firmare un contratto preliminare che prevede il pagamento integrale del prezzo al momento del rogito, ma incassare al momento della firma del contratto preliminare un acconto in contanti.	<i>Anche l'acconto versato in contanti e non menzionato nel contratto preliminare deve essere garantito con fideiussione, quindi anche questo sistema è contrario alla legge. L'acquirente, naturalmente, chiederà una ricevuta della somma versata in contanti, dunque potrà dimostrarne il versamento se vorrà far valere i propri diritti. A parte i profili fiscali, il pagamento in contanti di importo superiore a 12.500 euro è vietato dalla legge e sanzionato.</i>
L'impresa di costruzione realizza il fabbricato su un terreno di proprietà di una società immobiliare , ed è questa a stipulare i contratti preliminari con gli acquirenti, senza la fideiussione.	<i>Perché si applichino le nuove regole non è necessario che il venditore sia anche il costruttore materiale dell'edificio, quindi la fideiussione è necessaria anche se la costruzione è stata realizzata da terzi, quindi il sistema è contrario alla legge.</i>

SITUAZIONI INCERTE (soluzioni sconsigliate)

<p>Firmare il contratto preliminare prima della richiesta del permesso di costruire, incassare subito l'acconto e non fare la fideiussione.</p>	<p><i>La legge dice che la fideiussione è necessaria quando il contratto riguarda un immobile per il quale è stato richiesto il permesso di costruire (o è stata presentata la d.i.a.), quindi sembra escludere l'obbligo della fideiussione per gli acconti versati prima di questo momento.</i></p> <p><i>Gli interpreti hanno però osservato che non si può lasciare privo di tutela l'acquirente proprio quando il rischio è maggiore, quindi se la questione dovesse essere portata davanti a un giudice è probabile che la legge venga interpretata in modo estensivo a tutela del consumatore.</i></p> <p><i>Per gli acquirenti, comunque, è meglio aspettare la richiesta del permesso di costruire prima di firmare il compromesso.</i></p>
<p>Firmare il contratto preliminare con una società compiacente, e poi far subentrare l'acquirente finale utilizzando la tecnica della cessione del contratto preliminare già stipulato, e non fare la fideiussione.</p>	<p><i>Le norme sulla tutela dell'acquirente valgono solo per le persone fisiche, e non si applicano quando l'acquirente è una società, quindi il contratto preliminare stipulato con una società non richiede la fideiussione per l'acconto versato.</i></p> <p><i>L'acquirente finale (persona fisica) che subentra nel contratto preliminare già stipulato deve rimborsare alla società che aveva originariamente stipulato il contratto preliminare l'acconto versato al costruttore, e quindi si trova di fatto ad aver pagato un acconto non garantito da fideiussione.</i></p> <p><i>Questa soluzione presuppone il consenso dell'acquirente a utilizzare un sistema che lo priva di ogni garanzia. In ogni caso è probabile che davanti a un giudice prevalga l'esigenza di tutela del consumatore, e dunque si ritenga necessaria anche in questo caso la fideiussione.</i></p>

EVITARE LA FIDEIUSSIONE RISPETTANDO LA LEGGE

<p>Non prendere acconti e fare finanziare la costruzione interamente dalla banca.</p>	<p><i>E' chiaro che in questo caso non è necessaria alcuna fideiussione.</i></p> <p><i>Resta il problema di come vincolare l'acquirente che firma il contratto preliminare, per evitare che possa tirarsi indietro senza pagare niente. A tal fine è possibile far lasciare un assegno in deposito fiduciario all'agente immobiliare o al notaio, oppure prevedere il pagamento di una penale in caso di inadempimento dell'acquirente, eventualmente facendo consegnare dall'acquirente una fideiussione che garantisca il costruttore.</i></p>
<p>Prevedere nel contratto preliminare che l'acquirente si accolla una quota del mutuo stipulato da costruttore e garantito da ipoteca sull'intero immobile.</p>	<p><i>La legge prevede l'esclusione dell'obbligo di fideiussione per "le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante". Ovviamente non può riferirsi alle somme pagate al momento del rogito dall'acquirente che contrae un mutuo, perché queste non richiederebbero comunque la fideiussione, quindi gli interpreti ritengono che l'esclusione sia riferita all'ipotesi di accollo esterno (di solito cumulativo e non liberatorio) pattuito nel contratto preliminare.</i></p> <p><i>Questa soluzione può essere interessante anche per l'acquirente, che riesce a farsi finanziare i pagamenti antecedenti all'atto di acquisto dell'immobile.</i></p>
<p>Far rilasciare dalla banca una fideiussione garantita da titoli di proprietà dell'imprenditore o dei soci, lasciati in deposito vincolato presso la banca stessa.</p>	<p><i>In questo modo la fideiussione viene rilasciata, ma il costruttore sostiene un costo ridotto (circa lo 0,20% degli acconti incassati dagli acquirenti) perché la banca non corre alcun rischio.</i></p>

Il contratto preliminare

Un'altra novità importante riguarda il **contenuto minimo** del contratto preliminare, e di qualsiasi contratto che abbia come effetto il successivo trasferimento di un immobile da costruire. Oggi non è più possibile concordare liberamente il contenuto del contratto, perché siamo obbligati a inserirvi una lunga serie di indicazioni previste dalla legge, e allegare alcuni documenti. Il contratto preliminare infatti **deve contenere** (art. 6 d.lgs. 122/2005):

- a) i **dati anagrafici** delle parti e il loro **regime patrimoniale**;
- b) la **descrizione dell'immobile** oggetto del contratto e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo;
- c) gli estremi di eventuali **atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche** stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;
- d) le **caratteristiche tecniche della costruzione**, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;
- e) i **termini massimi di esecuzione della costruzione** (l'indicazione di termini intermedi per le varie fasi di lavorazione è invece facoltativa);
- f) il **prezzo complessivo** (o il valore di ogni altro corrispettivo), specificando le eventuali somme a titolo di caparra, i **termini** e le **modalità di pagamento**, che devono comunque **assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento** (bonifici o versamenti su un conto intestato al venditore, ma anche assegni bancari o circolari non trasferibili intestati al venditore);
- g) gli **estremi della fideiussione**;
- h) l'eventuale esistenza di **ipoteche** o **trascrizioni pregiudizievoli** di qualsiasi tipo sull'immobile, specificandone l'ammontare, il soggetto a cui favore risultano e il titolo da cui derivano, e indicando gli obblighi che il costruttore si assume a riguardo, prima o dopo la stipula del rogito definitivo;
- i) gli **estremi del permesso di costruire** o della sua **richiesta** se non ancora rilasciato, e di ogni altro titolo abilitativo alla costruzione;
- l) i dati delle eventuali imprese appaltatrici.

Al contratto preliminare **devono essere allegati**: il **capitolato** contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti; gli **elaborati del progetto** in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire (o l'ultima variazione al progetto originario), limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

La legge non prevede espressamente una **sanzione** per la **violazione delle regole** sul contenuto minimo del contratto preliminare, quindi gli interpreti stanno

discutendo sulle conseguenze di un'eventuale violazione di queste norme. Secondo l'interpretazione più autorevole, si ha **nullità** del contratto preliminare solo quando **mancano le indicazioni necessarie a individuare l'oggetto del contratto**, cioè l'immobile venduto (art. 1418 secondo comma del codice civile). L'acquirente può invece chiedere **l'annullamento del contratto** se dimostra di averlo sottoscritto per errore essenziale (art. 1429 del codice civile), determinato dalla mancanza di una o più indicazioni previste dalla legge. In tutti gli altri casi, la violazione delle norme sul contenuto del contratto preliminare determina l'obbligo delle parti (e in primo luogo del costruttore) di **rinegoziare il contratto secondo buona fede**, per renderlo conforme alla legge. In caso contrario, l'acquirente può chiedere il **risarcimento del danno**, ed eventualmente anche la **risoluzione del contratto** (art. 1453 del codice civile). In ogni caso, insomma, il costruttore ha interesse a rispettare le indicazioni della legge, perché essendo egli il "contraente forte" dovrebbe sopportare le conseguenze delle eventuali violazioni che possano arrecare un danno all'acquirente ("contraente debole").

La cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca

La realizzazione della costruzione viene normalmente finanziata con un mutuo bancario garantito da **ipoteca iscritta sull'immobile**. Questa ipoteca è destinata a essere cancellata prima della vendita dei singoli appartamenti. Spesso l'ipoteca originaria viene frazionata in tante ipoteche sui singoli appartamenti, che sono cancellate mano a mano che questi vengono venduti, oppure sono mantenute anche dopo la vendita, se l'acquirente sceglie di accollarsi la quota del mutuo relativa all'appartamento acquistato. L'acquirente di un immobile ipotecato a garanzia di un mutuo, infatti, invece di stipulare un nuovo mutuo per finanziare l'acquisto, può avere interesse ad accollarsi la quota del mutuo già stipulato dal costruttore. Perché ciò avvenga, è necessario che sia il mutuo sia l'ipoteca vengano frazionati prima della stipula dell'atto di compravendita definitivo, perché in caso contrario l'acquirente si troverebbe a rispondere dell'intero debito contratto dal costruttore con la banca, e quindi rischierebbe di vedersi espropriare il suo appartamento in seguito al mancato pagamento delle rate di mutuo da parte del costruttore o degli acquirenti di altre porzioni del fabbricato.

Ecco perché le nuove norme **obbligano a procedere alla cancellazione dell'ipoteca, o al suo frazionamento, prima della stipula del rogito definitivo**, e vietano espressamente al notaio di stipulare l'atto, in presenza di un'ipoteca (e a maggior ragione di un **pignoramento**), se non si è prima provveduto in tal senso (art. 8 d.lgs. 122/2005). La legge richiede che prima della vendita sia stipulato l'atto notarile di assenso alla cancellazione dell'ipoteca, oppure l'atto di frazionamento del mutuo e dell'ipoteca, quindi **non è più possibile procedere alla vendita in presenza di una semplice dichiarazione di quietanza con cui la**

banca dichiara che il debito è stato estinto, e si impegna a rilasciare successivamente il consenso alla cancellazione formale dell'ipoteca. Questa procedura, largamente utilizzata nella pratica, tutelava comunque l'acquirente, ma oggi non può più essere applicata per i fabbricati di nuova costruzione, in presenza di una norma specifica che la vieta. Il costruttore, dunque, deve essere in grado di **ottenere, prima della stipula del rogito definitivo** (anche pochi minuti prima, naturalmente) **la cancellazione dell'ipoteca dall'appartamento venduto, oppure il frazionamento in quote del mutuo originario e della relativa ipoteca, se l'acquirente intende accollarsi il mutuo.**

Dopo le incertezze iniziali, gli interpreti sono d'accordo nell'interpretare la nuova norma come riferita esclusivamente alla vendita di edifici di nuova costruzione, nonostante il suo tenore letterale possa far credere che si tratti di una norma generale, applicabile a tutte le compravendite di immobili gravati da ipoteca.

Parallelamente, le nuove norme riconoscono, oltre che al venditore, anche all'acquirente che abbia stipulato un contratto preliminare relativo a un immobile da costruire, **il diritto di ottenere dalla banca la suddivisione del finanziamento in quote e il frazionamento della relativa ipoteca, a condizione che sia possibile accatastare le singole unità immobiliari** che compongono il fabbricato (*art. 7 d.lgs. 122/2005*). Se la banca, in seguito alla richiesta, non provvede nel termine indicato dalla legge, **il presidente del tribunale può designare un notaio che provvede al frazionamento** senza bisogno dell'intervento delle parti.

La polizza assicurativa indennitaria

Al momento del **trasferimento della proprietà** dell'immobile (che coincide normalmente con il rogito notarile definitivo) il venditore deve **consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria** con durata di **dieci anni dall'ultimazione dei lavori** (*art. 4 d.lgs. 122/2005*), che garantisce il **risarcimento dei danni, all'immobile o a terzi, prodotti dalla rovina totale o parziale dell'immobile, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere**, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita (o dell'atto definitivo di assegnazione, se si tratta di cooperativa edilizia). Ricordiamo che, in base alle norme transitorie, anche l'obbligo della polizza assicurativa indennitaria si applica solo ai fabbricati per i quali il permesso di costruire è stato richiesto (o la d.i.a. è stata presentata) a partire dal 21 luglio 2005.

Questa garanzia copre il risarcimento dei danni di cui deve rispondere il costruttore ai sensi di legge (art. 1669 del codice civile) e opera a prescindere dal verificarsi di una situazione di crisi del costruttore, ma è chiaramente destinata a evitare che l'eventuale fallimento del costruttore successivo al termine dei lavori, oppure lo scioglimento della società costruttrice, rendano difficile, se non impossibile,

all'acquirente far valere i propri diritti. In presenza della polizza, l'acquirente può infatti rivolgersi direttamente alla compagnia assicuratrice per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

La polizza deve essere consegnata all'acquirente al momento del rogito notarile definitivo, ma secondo l'interpretazione più autorevole l'obbligo di consegnarla sorge **soltanto se era stato precedentemente stipulato un contratto preliminare** (o altro contratto con effetti analoghi). La norma non prevede espressamente questa limitazione, ma essendo inserita nel contesto del decreto legislativo sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire, si ritiene che si applichi solo nelle situazioni previste da questo provvedimento. Secondo questa interpretazione, dunque, la polizza assicurativa deve essere consegnata solo per gli immobili che erano stati preliminarmente venduti quando erano ancora in costruzione, e non per quelli che sono venduti già finiti.

La legge non prevede alcuna sanzione per la mancata consegna della polizza assicurativa indennitaria. In caso di violazione dell'obbligo l'acquirente può diffidare il venditore ad adempiere entro un congruo termine (almeno 15 giorni), e in caso contrario chiedere la **risoluzione del contratto per inadempimento**, con la restituzione di tutte le somme pagate e il risarcimento del danno.

L'esclusione della revocatoria fallimentare

Abbiamo visto che l'obbligo della fideiussione tutela l'acquirente in caso di fallimento dell'impresa durante la costruzione del fabbricato, ma perde efficacia con l'atto di compravendita definitivo. Il legislatore, però, ha voluto estendere la tutela anche al periodo successivo, quando l'acquirente è ormai proprietario dell'immobile, ma in caso di fallimento è soggetto all'azione revocatoria, che comporta la restituzione dell'immobile al fallimento. Le nuove norme prevedono **l'esclusione della revocatoria fallimentare quando l'acquirente si è impegnato a trasferire nell'immobile la residenza, propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione**, a condizione che **la vendita sia avvenuta al "giusto prezzo", cioè al prezzo di mercato**, da valutare al momento della stipula del contratto preliminare (*art. 10 d.lgs. 122/2005*). Gli acquirenti, dunque, devono fare attenzione, perchè l'abitudine, molto diffusa, di dichiarare davanti al notaio un prezzo più basso per risparmiare sulle tasse fa perdere questa tutela, riaprendo la possibilità della revocatoria in caso di fallimento dell'impresa. Per avvalersi della tutela, inoltre, è necessaria una specifica dichiarazione nell'atto di acquisto.

La norma che esclude la revocatoria, essendo inserita nel decreto legislativo sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire, si applica **soltanto se era stato precedentemente stipulato un contratto preliminare** (o altro contratto con effetti analoghi). Ricordiamo però che in tutti gli altri casi è prevista una regola molto

simile, che esclude la revocatoria per la vendita al "giusto prezzo" di immobili destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado (art. 67 r.d. 267/1942, modificato dalla legge 80/2005).

La revocatoria è esclusa anche per il **pagamento dei premi** delle fideiussioni e delle polizze assicurative indennitarie.

Il diritto di prelazione dell'acquirente

Se l'immobile, già consegnato all'acquirente prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, e da questi adibito ad abitazione principale propria o di un parente in primo grado (genitore o figlio), viene venduto nell'ambito di una procedura esecutiva, l'acquirente ha il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto, anche dopo aver escusso la fideiussione (*art. 9 d.lgs. 122/2005*).

Il prezzo viene comunicato all'acquirente entro dieci giorni dall'adozione del provvedimento, e ha a disposizione altri dieci giorni dalla ricezione della comunicazione per esercitare il diritto di prelazione, offrendo lo stesso prezzo.

Se l'esercizio del diritto di prelazione consente di acquistare l'immobile a un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, l'acquirente deve restituire la differenza alla banca o all'assicurazione che ha rilasciato la fideiussione, sempre che l'immobile acquistato abbia le stesse caratteristiche previste nel contratto stipulato con il costruttore.

Il fondo di solidarietà

Oltre a prevedere una serie di tutele per i futuri acquirenti di immobili in costruzione, la nuova legge ha pensato anche alle vittime delle situazioni di crisi verificatesi in passato. E' stato infatti istituito un fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire coinvolti in fallimenti non ancora conclusi al 31 dicembre 1993, e non aperti in data successiva all'emanazione del nuovo decreto.

Chi ha subito la perdita di somme di denaro versate per l'acquisto di immobili in costruzione, senza aver acquistato la proprietà degli stessi, potrà chiedere un indennizzo al fondo di solidarietà, gestito dalla CONSAP per conto del Ministero dell'economia e delle finanze, e alimentato con un contributo obbligatorio posto a carico dei costruttori che chiederanno il rilascio delle fideiussioni, e trattenuto direttamente dalle banche e dalle società di assicurazione. Per la prima annualità il contributo è fissato nella misura del quattro per mille dell'importo di ciascuna fideiussione, mentre successivamente sarà stabilito con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il limite massimo del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione.

Modello per la proposta irrevocabile di acquisto

Come abbiamo visto, la fideiussione *deve essere consegnata all'acquirente al momento della stipula del contratto preliminare*, oppure in un momento precedente, e il contratto preliminare deve contenere gli estremi della fideiussione. Ciò può creare alcuni problemi di ordine pratico, dato che normalmente il contratto preliminare viene sottoscritto immediatamente quando si raggiunge l'accordo sul prezzo e sulle modalità di pagamento, utilizzando moduli che vengono completati a mano. In quel momento non si può avere già pronta la fideiussione da consegnare all'acquirente, ma è necessario vincolare subito l'acquirente all'accordo raggiunto, anche per evitare di farsi rilasciare una fideiussione per un compromesso che non sarà stipulato.

Il problema può essere risolto facendo sottoscrivere dall'acquirente una **proposta irrevocabile di contratto preliminare**, già vincolante per l'acquirente, contenente tutti gli elementi del contratto stesso. **La fideiussione sarà consegnata all'acquirente nel momento in cui il venditore firmerà l'accettazione della proposta**, e si concluderà quindi il contratto preliminare. Naturalmente, **fino al momento in cui viene consegnata la fideiussione il costruttore non può incassare alcuna somma dall'acquirente**. L'assegno versato a titolo di acconto o caparra può comunque essere ricevuto in deposito dall'agente immobiliare.

Questo modello di proposta irrevocabile è stato predisposto con tutte le indicazioni richieste dalla legge, in modo di poter diventare esso stesso un contratto preliminare al momento della firma del venditore per accettazione.

Ricordiamo che quando l'agente immobiliare non è in possesso di tutti gli elementi previsti dalla legge per il contratto preliminare, è possibile "**fermare l'affare**" **facendo firmare dall'acquirente una "prenotazione"** contenente solo gli elementi indispensabili per identificare l'immobile da acquistare e il prezzo. Questa prenotazione sottoscritta dall'acquirente non può essere considerata una vera e propria proposta irrevocabile, e non potrà essere accettata dal venditore. In seguito sarà dunque necessario che **entrambe le parti sottoscrivano un vero e proprio contratto preliminare** redatto in conformità alle nuove regole, nel momento in cui la fideiussione potrà essere consegnata all'acquirente.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE (art. 6 d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122)

Il sottoscritto:

..... nato a il
domiciliato a via n°
codice fiscale n°

(di seguito indicato come “**parte promittente acquirente**”);
tramite l'agenzia di mediazione immobiliare con
sede in via n.
(di seguito indicata come “**agente immobiliare**”).

propone irrevocabilmente di acquistare

l'immobile di seguito descritto, alle condizioni qui di seguito indicate, dall'impresa:
.....
.....

(di seguito indicata come “**parte promittente venditrice**”).

1. Oggetto

In Comune di , in via numero, nel fabbricato in corso di costruzione che sarà composto da piani fuori terra e un piano seminterrato, l'unità immobiliare consistente in un appartamento al piano composto di locali, con cantina al piano e autorimessa al piano

A migliore individuazione di tali unità immobiliari, così e come sopra descritte, si allegano alla presente scrittura sotto le lettere, le rappresentazioni grafiche degli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto (oppure: rilasciato) il permesso di costruire (oppure: che accompagnano la denuncia di inizio attività), nelle quali le unità immobiliari oggetto del presente contratto sono evidenziate in colore e individuate con il numero, mentre le aree e le parti comuni del fabbricato sono evidenziate in colore

Le unità immobiliari oggetto del presente contratto saranno poste tra i seguenti confini: l'appartamento, la cantina, l'autorimessa,; salvi i confini più precisi che saranno indicati nell'atto notarile definitivo.

Le unità immobiliari in oggetto avranno una superficie utile di complessivi mq. di cui mq. per l'appartamento, mq. per la cantina e mq. per l'autorimessa.

E' compresa nell'oggetto del presente contratto la quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato, per complessivi millesimi di cui millesimi per l'appartamento con cantina e millesimi per l'autorimessa.

2. Caratteristiche tecniche della costruzione

Le unità immobiliari in contratto e l'intero fabbricato di cui farà parte verranno costruiti a regola d'arte, in conformità alla relazione tecnica recante l'indicazione delle caratteristiche tecniche della costruzione (con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti) che si allega alla presente scrittura sotto la lettera

La costruzione sarà realizzata in conformità alle rappresentazioni grafiche allegate alla presente scrittura e con i materiali, le rifiniture, gli accessori e ogni altra caratteristica indicata nel capitolato che si allega alla presente scrittura sotto la lettera

La parte promittente venditrice, con il consenso espresso della parte promittente acquirente, a seguito di specifica trattativa individuale, si riserva la facoltà di apportare al progetto originale tutte le varianti architettoniche, tecniche o di destinazione d'uso che si rendessero necessarie o utili nel corso della costruzione, nel rispetto delle vigenti norme di legge e di regolamento, a condizione che non comportino diminuzione nella funzionalità dell'edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni, e di modificare i materiali e le finiture indicati nel capitolato allegato con altri di pari o superiore pregio, in caso di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività delle ditte produttrici; in ogni caso le eventuali varianti o modifiche dovranno essere comunicate alla parte promittente acquirente entro quindici giorni dalla loro attuazione.

Se sono presenti imprese appaltatrici: La parte promittente acquirente prende atto e accetta che le opere relative a verranno eseguite da imprese appaltatrici scelte dalla parte promittente venditrice in funzione delle loro caratteristiche e della loro professionalità, i cui dati saranno comunicati per iscritto alla parte promittente acquirente entro quindici giorni dalla stipula del contratto di appalto. Attualmente sono stati affidati i seguenti incarichi:

- le opere relative a verranno eseguite dall'impresa "....." con sede in capitale sociale euro, iscritta presso il Registro delle imprese di , numero di iscrizione e codice fiscale;

- le opere relative a verranno eseguite dall'impresa "....." con sede in capitale sociale euro, iscritta presso il Registro delle imprese di , numero di iscrizione e codice fiscale

La parte promittente venditrice si riserva di sostituire, per giustificate ragioni, le predette imprese appaltatrici con altre aventi caratteristiche e professionalità non inferiori alle stesse, comunicandone i dati per iscritto alla parte promittente acquirente entro quindici giorni dalla stipula del contratto di appalto.

3. Prezzo e modalità di pagamento

La vendita verrà effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito e accettato tra le parti in complessivi euro oltre a Iva come per legge, dei quali:

- euro sono versati alla firma della presente proposta a mani dell'agente immobiliare, che ne rilascia ricevuta a titolo di deposito fiduciario, mediante la consegna dell'assegno bancario non trasferibile numero , di pari importo, tratto in data odierna sulla banca a favore della parte promittente venditrice; l'agente immobiliare è autorizzato a consegnare tale assegno alla parte promittente venditrice al momento della conclusione del contratto, cioè nel momento in cui la parte promittente acquirente avrà notizia dell'accettazione della parte promittente venditrice; in tal caso tale somma si intenderà versata a titolo di caparra confirmatoria dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice, salvo il buon fine del suddetto assegno bancario;

- euro saranno versati, a titolo di acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione della copertura del fabbricato (*eventualmente: da ultimare entro il*);
- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei tavolati (*eventualmente: da ultimare entro il*);
- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione degli impianti sotto traccia (*eventualmente: da realizzare entro il*);
- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei pavimenti (*eventualmente: da ultimare entro il*);
- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice **alla consegna delle porzioni immobiliari in contratto, che dovrà avvenire entro il giorno**;
- i residui euro a saldo saranno versati dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita (*oppure: i residui euro saranno corrisposti all'atto notarile definitivo di vendita mediante accollo a carico della parte promittente acquirente del debito di pari importo rappresentato dalla quota del mutuo più avanti citato*).

Tutti i pagamenti che la parte promittente acquirente si è come sopra impegnata a effettuare, dovranno essere effettuati mediante assegni circolari o bancari non trasferibili intestati alla parte promittente venditrice oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario numero intestato alla parte promittente venditrice presso la banca agenzia numero di, codice Abi: Cab:

Contestualmente all'accettazione della presente proposta la parte promittente venditrice dovrà consegnare alla parte promittente acquirente la fideiussione bancaria o assicurativa di cui al successivo articolo 11.

4. Completamento della costruzione

La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto della presente scrittura farà parte dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro il termine massimo del come sopra previsto per la consegna alla parte promittente acquirente della porzione immobiliare in oggetto (*eventualmente: fermo comunque il rispetto dei termini sopra previsti per le singole fasi di lavorazione*). A tal fine la parte promittente venditrice convocherà la parte promittente acquirente con un preavviso di almeno giorni per la visita delle unità immobiliari, per la redazione del verbale di consegna e collaudo e per la consegna delle chiavi.

5. Stipula del contratto definitivo

La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro giorni dalla consegna presso lo studio del notaio scelto dalla parte

6. Riserva di nomina

Il promittente acquirente si riserva la facoltà di nominare un proprio parente in primo grado che, in tutto o in parte, acquisti i diritti e assuma gli obblighi nascenti da questo contratto, fino alla stipula del contratto definitivo.

7. Storia immobiliare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli

L'area sulla quale sarà edificato il fabbricato in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice in forza dell'atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri

La parte promittente venditrice garantisce che l'area sulla quale sarà realizzato il fabbricato in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, con la sola eccezione dell'ipoteca iscritta a in data ai numeri per euro a favore della Banca a garanzia del mutuo di euro contratto dalla società promittente venditrice con atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n.

La parte promittente venditrice si impegna a ottenere, a propria cura e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di compravendita, l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca oppure il frazionamento dell'ipoteca e lo svincolo dalla stessa delle unità immobiliari oggetto della presente scrittura. Le unità immobiliari oggetto della presente scrittura saranno pertanto trasferite libere da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

(in alternativa: La parte promittente venditrice si impegna a ottenere, a propria cura e spese ed entro la data di stipula del contratto notarile definitivo di compravendita, il frazionamento dell'ipoteca al fine di procedere, in sede di vendita, all'accollo della relativa quota del mutuo a carico della parte promittente acquirente. A parte l'ipoteca che sarà frazionata, le porzioni immobiliari oggetto della presente scrittura saranno trasferite libere da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.)

Eventualmente: La parte promittente venditrice dichiara e la parte promittente acquirente prende atto che, relativamente agli immobili in oggetto, con atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri , è stata stipulata con il Comune di una convenzione urbanistica (oppure: atto d'obbligo) con i seguenti vincoli:

Eventualmente: La parte promittente venditrice dichiara che il terreno sul quale insisterà il fabbricato è gravato da servitù a favore di costituita con atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri (oppure: Nel primo atto di vendita delle unità immobiliari realizzate sul terreno in oggetto saranno costituite le seguenti servitù:

8. Regolamento di condominio

La parte promittente acquirente conferisce mandato alla parte promittente venditrice che, anche nel proprio interesse, accetta di predisporre il regolamento di condominio che sarà allegato al primo atto di vendita frazionata del fabbricato in

oggetto. Il regolamento di condominio non potrà comunque ledere i diritti che la presente scrittura e la legge riconoscono alla parte promittente acquirente.

9. Regime patrimoniale

La parte promittente acquirente dichiara di trovarsi con il proprio coniuge in regime patrimoniale di (*oppure*: dichiara di essere di stato civile libero).

10. Menzioni edilizie e urbanistiche

La parte promittente venditrice dichiara che per la costruzione del fabbricato in oggetto è stato richiesto al Comune di in data protocollo n. regolare permesso di costruire (*oppure*: è stato rilasciato dal Comune di permesso di costruire in data protocollo n.) (*oppure*: è stata presentata al Comune di regolare denuncia di inizio di attività in data protocollo n.).

La parte promittente venditrice garantisce che il fabbricato in oggetto sarà costruito in conformità al permesso di costruire come sopra richiesto (*oppure*: al permesso di costruire come sopra rilasciato) (*oppure*: alla denuncia di inizio di attività sopra citata) ed eventuali successive varianti.

La parte promittente venditrice garantisce inoltre che, entro la data di stipula del contratto notarile definitivo, sarà stata presentata tutta la documentazione richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

11. Fideiussione

Contestualmente all'accettazione della presente proposta, ai sensi dell'art 2 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 la parte promittente venditrice **dovrà consegnare** alla parte promittente acquirente una **fideiussione bancaria o assicurativa** a garanzia di quanto prescritto dall'art. 2 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122, di importo corrispondente a tutte le somme che la parte promittente venditrice ha riscosso o deve riscuotere prima del trasferimento della proprietà dell'immobile, e il presente contratto sarà integrato con gli estremi di tale fideiussione a cura della parte promittente venditrice, in conformità alle previsioni di legge.

12. Polizza assicurativa indennitaria

La parte promittente venditrice è obbligata a consegnare alla parte promittente acquirente al momento della stipula dell'atto notarile definitivo di vendita, la polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dal detto art. 4, d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122.

13. Imposte indirette

La parte promittente venditrice dichiara che la presente scrittura e il conseguente atto notarile definitivo di vendita rientrano nell'ambito di applicazione dell'Iva. *Eventualmente: La parte promittente acquirente richiede fin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della prima casa. A tal fine le parti danno fin d'ora atto che l'atto notarile definitivo di vendita avrà ad oggetto il trasferimento di casa di abitazione non di lusso, e la parte promittente acquirente dichiara che al momento del contratto notarile definitivo:*

a) risiederà nel territorio del Comune in cui si trova l'abitazione oggetto della presente scrittura, oppure dichiarerà di voler stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui si trova l'abitazione in oggetto entro diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto;

b) non sarà titolare esclusivo 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 si trova l'unità immobiliare che sarà acquistata con il contratto definitivo;

c) non sarà titolare, neppure per quote, 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 da lui stesso o dal coniuge con le agevolazioni per la prima casa.

14. Irrevocabilità della proposta e conclusione del contratto

La presente proposta è **irrevocabile per trenta giorni da oggi**, e dunque fino al giorno

L'agente immobiliare darà immediato avviso della presente proposta alla parte promittente venditrice.

Il contratto preliminare si intenderà perfezionato nel momento in cui la parte promittente acquirente avrà conoscenza dell'accettazione della presente proposta da parte della parte promittente venditrice, **e le sarà contestualmente consegnata la fideiussione di cui al precedente articolo 11.**

15. Compenso di mediazione e restituzione delle somme

Il proponente dichiara di riconoscere e accettare la mediazione dell'agente immobiliare, a favore del quale si impegna a versare la provvigione del

% (..... per cento) oltre a Iva sul prezzo di acquisto entro trenta giorni dalla comunicazione dell'accettazione della presente proposta.

In caso di mancata accettazione della presente proposta il proponente avrà diritto all'immediata restituzione del deposito consegnato all'agente immobiliare.

16. Spese e imposte

Spese e imposte del presente contratto e del successivo contratto definitivo di compravendita sono a carico della parte promittente acquirente.

..... li

.....

Accettazione della proposta

La parte promittente venditrice **dichiara di accettare la presente proposta**, e a tal fine dichiara di aver predisposto ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 la **fideiussione** n. rilasciata in data dalla banca agenzia n. per l'importo di euro a garanzia di quanto prescritto dall'art. 2 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122, **che viene contestualmente consegnata alla parte promittente acquirente**.

..... li

.....

Ricevuta della consegna della fideiussione

La parte promittente acquirente dichiara di avere avuto notizia dell'accettazione della proposta e pertanto della conclusione del contratto preliminare di compravendita, e di aver **ricevuto la fideiussione** sopra citata.

..... li

.....

Modello per il contratto preliminare

Questo modello è stato redatto in modo di assicurare il rispetto delle norme di tutela dell'acquirente, consentendo comunque al costruttore la necessaria elasticità nella fase esecutiva della costruzione.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE (art. 6 d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122)

Con la presente scrittura privata, i sottoscritti:
da una parte:

..... rappresentata da

(di seguito indicata come "**parte promittente venditrice**");

e dall'altra parte:

.....

(di seguito indicato come "**parte promittente acquirente**");

stipulano e convengono quanto segue.

1. Consenso e oggetto

La società, come sopra rappresentata, promette di vendere al signor che promette di acquistare, quanto segue:

In Comune di, in via numero, nel fabbricato in corso di costruzione che sarà composto da piani fuori terra e un piano seminterrato, l'unità immobiliare consistente in un appartamento al piano composto di locali, con cantina al piano e autorimessa al piano

A migliore individuazione di tali unità immobiliari, così e come sopra descritte, si allegano alla presente scrittura sotto le lettere, le rappresentazioni grafiche degli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto (oppure: rilasciato) il permesso di costruire (oppure: che accompagnano la denuncia di inizio attività), nelle quali le unità immobiliari oggetto del presente contratto sono evidenziate in colore e individuate con il numero, mentre le aree e le parti comuni del fabbricato sono evidenziate in colore

Le unità immobiliari oggetto del presente contratto saranno poste tra i seguenti confini: l'appartamento, la cantina, l'autorimessa,; salvi i confini più precisi che saranno indicati nell'atto notarile definitivo.

Le unità immobiliari in oggetto avranno una superficie utile di complessivi mq. di cui mq. per l'appartamento, mq. per la cantina e mq. per l'autorimessa.

E' compresa nell'oggetto del presente contratto la quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato, per complessivi millesimi di cui millesimi per l'appartamento con cantina e millesimi per l'autorimessa.

2. Caratteristiche tecniche della costruzione

Le unità immobiliari in contratto e l'intero fabbricato di cui farà parte verranno costruiti a regola d'arte, in conformità alla relazione tecnica recante l'indicazione delle caratteristiche tecniche della costruzione (con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti) che si allega alla presente scrittura sotto la lettera

La costruzione sarà realizzata in conformità alle rappresentazioni grafiche allegate alla presente scrittura e con i materiali, le rifiniture, gli accessori e ogni altra caratteristica indicata nel capitolato che si allega alla presente scrittura sotto la lettera

La parte promittente venditrice, con il consenso espresso della parte promittente acquirente, a seguito di specifica trattativa individuale, si riserva la facoltà di apportare al progetto originale tutte le varianti architettoniche, tecniche o di destinazione d'uso che si rendessero necessarie o utili nel corso della costruzione, nel rispetto delle vigenti norme di legge e di regolamento, a condizione che non comportino diminuzione nella funzionalità dell'edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni, e di modificare i materiali e le finiture indicati nel capitolato allegato con altri di pari o superiore pregio, in caso di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività delle ditte produttrici; in ogni caso le eventuali varianti o modifiche dovranno essere comunicate alla parte promittente acquirente entro quindici giorni dalla loro attuazione.

Se sono presenti imprese appaltatrici: La parte promittente acquirente prende atto e accetta che le opere relative a verranno eseguite da imprese appaltatrici scelte dalla parte promittente venditrice in funzione delle loro caratteristiche e della loro professionalità, i cui dati saranno comunicati per iscritto alla parte promittente acquirente entro quindici giorni dalla stipula del contratto di appalto.

Attualmente sono stati affidati i seguenti incarichi:

- le opere relative a verranno eseguite dall'impresa "....." con sede in capitale sociale euro, iscritta presso il Registro delle imprese di , numero di iscrizione e codice fiscale;

- le opere relative a verranno eseguite dall'impresa "....." con sede in capitale sociale euro, iscritta presso il Registro delle imprese di , numero di iscrizione e codice fiscale

La parte promittente venditrice si riserva di sostituire, per giustificate ragioni, le predette imprese appaltatrici con altre aventi caratteristiche e professionalità non inferiori alle stesse, comunicandone i dati per iscritto alla parte promittente acquirente entro quindici giorni dalla stipula del contratto di appalto.

3. Prezzo e modalità di pagamento

La vendita verrà effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito e accettato tra le parti in complessivi euro oltre a Iva come per legge, dei quali:

- euro sono versati a titolo di caparra confirmatoria dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice mediante la consegna dell'assegno bancario non trasferibile numero , di pari importo, tratto in data odierna sulla banca a favore della parte promittente venditrice che, come sopra rappresentata, rilascia alla parte promittente acquirente corrispondente quietanza, salvo il buon fine del detto assegno bancario;

- euro saranno versati, a titolo di acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione della copertura del fabbricato (*eventualmente: da ultimare entro il*);

- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei tavolati (*eventualmente: da ultimare entro il*);

- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione degli impianti sotto traccia (*eventualmente: da realizzare entro il*);

- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei pavimenti (*eventualmente: da ultimare entro il*);

- euro saranno versati, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice **alla consegna delle porzioni immobiliari in contratto, che dovrà avvenire entro il giorno**;

- i residui euro a saldo verranno pagati dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita (*oppure: i residui euro saranno corrisposti all'atto notarile definitivo di vendita mediante accollo a carico della parte promittente acquirente del debito di pari importo rappresentato dalla quota del mutuo più avanti citato*).

Tutti i pagamenti che la parte promittente acquirente si è come sopra impegnata a effettuare, dovranno essere effettuati mediante assegni circolari o bancari non trasferibili intestati alla parte promittente venditrice oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario numero intestato alla parte promittente venditrice presso la banca agenzia numero di, codice Abi: Cab:

4. Completamento della costruzione

La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto della presente scrittura farà parte dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro il termine massimo del come sopra previsto per la consegna alla parte promittente acquirente della porzione immobiliare in oggetto (*eventualmente: fermo comunque il rispetto dei termini sopra previsti per le singole fasi di lavorazione*). A tal fine la parte promittente venditrice convocherà la parte promittente acquirente con un preavviso di almeno giorni per la visita delle unità immobiliari, per la redazione del verbale di consegna e collaudo e per la consegna delle chiavi.

5. Stipula del contratto definitivo

La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro giorni dalla consegna presso lo studio del notaio scelto dalla parte

6. Riserva di nomina

Il promittente acquirente si riserva la facoltà di nominare un proprio parente in primo grado che, in tutto o in parte, acquisti i diritti e assuma gli obblighi nascenti da questo contratto, fino alla stipula del contratto definitivo.

7. Storia immobiliare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli

L'area sulla quale sarà edificato il fabbricato in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice in forza dell'atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri

La parte promittente venditrice garantisce che l'area sulla quale sarà realizzato il fabbricato in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, con la sola eccezione dell'ipoteca iscritta a in data ai numeri per euro a favore della Banca a garanzia del mutuo di euro contratto dalla società promittente venditrice con atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n.

La parte promittente venditrice si impegna a ottenere, a propria cura e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di compravendita, l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca oppure il frazionamento dell'ipoteca e lo svincolo dalla stessa delle unità immobiliari oggetto della presente scrittura. Le unità immobiliari oggetto della presente scrittura saranno pertanto trasferite libere da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

(in alternativa: La parte promittente venditrice si impegna a ottenere, a propria cura e spese ed entro la data di stipula del contratto notarile definitivo di compravendita, il frazionamento dell'ipoteca al fine di procedere, in sede di vendita, all'accollo della relativa quota del mutuo a carico della parte promittente acquirente. A parte l'ipoteca che sarà frazionata, le porzioni immobiliari oggetto della presente scrittura saranno trasferite libere da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.)

Eventualmente: La parte promittente venditrice dichiara e la parte promittente acquirente prende atto che, relativamente agli immobili in oggetto, con atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri, è stata stipulata con il Comune di una convenzione urbanistica (oppure: atto d'obbligo) con i seguenti vincoli:

Eventualmente: La parte promittente venditrice dichiara che il terreno sul quale insisterà il fabbricato è gravato da servitù a favore di costituita con atto a rogito notaio in data al n. di repertorio, registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri (oppure: Nel primo atto di vendita delle unità immobiliari realizzate sul terreno in oggetto saranno costituite le seguenti servitù:

8. Regolamento di condominio

La parte promittente acquirente conferisce mandato alla parte promittente venditrice che, anche nel proprio interesse, accetta di predisporre il regolamento di condominio che sarà allegato al primo atto di vendita frazionata del fabbricato in oggetto. Il regolamento di condominio non potrà comunque ledere i diritti che la presente scrittura e la legge riconoscono alla parte promittente acquirente.

9. Regime patrimoniale

La parte promittente acquirente dichiara di trovarsi con il proprio coniuge in regime di (*oppure*: di essere di stato civile libero).

10. Menzioni edilizie e urbanistiche

La parte promittente venditrice dichiara che per la costruzione del fabbricato in oggetto è stato richiesto al Comune di in data protocollo n. regolare permesso di costruire (*oppure*: è stato rilasciato dal Comune di permesso di costruire in data protocollo n.) (*oppure*: è stata presentata al Comune di regolare denuncia di inizio di attività in data protocollo n.).

La parte promittente venditrice garantisce che il fabbricato in oggetto sarà costruito in conformità al permesso di costruire come sopra richiesto (*oppure*: al permesso di costruire come sopra rilasciato) (*oppure*: alla denuncia di inizio di attività sopra citata) ed eventuali successive varianti.

La parte promittente venditrice garantisce inoltre che, entro la data di stipula del contratto notarile definitivo, sarà stata presentata tutta la documentazione richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

11. Fideiussione

Ai sensi dell'art 2 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 la parte promittente venditrice dichiara di aver consegnato alla parte promittente acquirente che dichiara di averla ricevuta, la fideiussione n. rilasciata in data dalla banca agenzia n. per l'importo di euro a garanzia di quanto prescritto dall'art. 2 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122.

12. Polizza assicurativa indennitaria

La parte promittente venditrice è obbligata a consegnare alla parte promittente acquirente al momento della stipula dell'atto notarile definitivo di vendita, la polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dal detto art. 4, d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122.

13. Imposte indirette

La parte promittente venditrice dichiara che la presente scrittura e il conseguente atto notarile definitivo di vendita rientrano nell'ambito di applicazione dell'Iva. *Eventualmente: La parte promittente acquirente richiede fin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della prima casa. A tal fine le parti danno fin d'ora atto che l'atto notarile definitivo di vendita avrà ad oggetto il trasferimento di casa di abitazione non di lusso, e la parte promittente acquirente dichiara che al momento del contratto notarile definitivo:*

a) risiederà nel territorio del Comune in cui si trova l'abitazione oggetto della presente scrittura, oppure dichiarerà di voler stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui si trova l'abitazione in oggetto entro diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto;

b) non sarà titolare esclusivo 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 si trova l'unità immobiliare che sarà acquistata con il contratto definitivo;

c) non sarà titolare, neppure per quote, 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 da lui stesso o dal coniuge con le agevolazioni per la prima casa.

14. Spese e imposte

Spese e imposte del presente contratto e del successivo contratto definitivo di compravendita sono a carico della parte promittente acquirente.

..... li

Nota: Il punto 11 (Fideiussione) e il punto 12 (Polizza assicurativa indennitaria) sono necessari solo per i fabbricati il cui permesso di costruire (o altro titolo abilitativo) è stato richiesto A PARTIRE DAL 21 LUGLIO 2005.