

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
(COMPROMESSO)**

[Art. 1\)](#) Il Sig.

.....
nato a.....provincia di....., il
.cod. fiscale..... stato civile.....(in regime di.....),
nella sua qualità di
in seguito denominato "parte promittente venditrice".

E

.....nato a.....
provincia di.....codice fiscale.....
in seguito denominato "parte promissaria acquirente"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

[Art. 2\)](#) Parte promittente venditrice promette di vendere a parte promissaria acquirente, che promette di acquistare per sé o per persona, ente o società da nominare all'atto definitivo le porzioni immobiliari site in Comune di....., così identificate:
via.....n....., comune di.....posta al.....piano
e composta di.....locali oltre servizi e con annesso.....,
il tutto distinto nel N.C.E.U. di.....come segue: foglio....., mappale.....
subalterno....., scala....., piano....., zona territoriale omogenea.....
zona censuaria....., categoria....., classe....., vani/metri quadrati catastali, rendita
catastale..... Parte promittente venditrice consegna a parte promissaria acquirente copia dell'atto di provenienza, copia della scheda identificativa catastale e copia del regolamento di condominio delle porzioni immobiliari in oggetto.

[Art. 3\)](#) Parte promittente venditrice dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità, anche ai sensi della legge n. 151/1975, delle porzioni immobiliari in oggetto le quali saranno libere da persone e cose a far tempo daleccezion fatta

[Art. 3 bis\)](#) TABELLE MILLESIMALI

proprietà
riscaldamento.....
acqua.....

altre.
.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI
.....
.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.
.....
.....

[Art. 4\)](#) Parte promittente venditrice dichiara che le porzioni immobiliari in oggetto sono libere da iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, rate di spese condominiali pregresse ed altri oneri e vincoli di alcun genere ad eccezione di quanto evidenziato nel proprio atto di provenienza o derivante dal regime condominiale e dal regolamento di condominio e, ad eccezione di.....

.....
[Art. 5\)](#) Parte promittente venditrice dichiara che sono state/non sono state deliberate dall'assemblea condominiale, per opere non ancora realizzate, spese straordinarie, di cui offre copia della relativa delibera. Tali spese saranno poste a carico della parte promittente

Parte promittente venditrice dichiara che presso l'amministrazione condominiale è/non è costituito un fondo di riserva spese straordinarie

Parte promittente venditrice, nel caso in cui sia separata legalmente dal coniuge, garantisce che tra le condizioni economiche della separazione non è prevista l'assegnazione in godimento dell'unità al coniuge stesso.

[Art. 6\)](#) Le porzioni immobiliari in oggetto saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come viste e gradite dalla parte promissaria acquirente, così come pervenute alla parte promittente venditrice (al Sig.

..... di cui i promittenti venditori sono eredi), in forza dell'atto di provenienza sopra citato.

[Art. 7\)](#) Alle porzioni immobiliari in oggetto competeranno una quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quale risulta dal regolamento di condominio citato e dalle relative tabelle millesimali, che la parte promissaria acquirente si impegna e obbliga ad accettare.

[Art. 8\)](#) Il rogito verrà stipulato entro il.....su richiesta della parte promissaria acquirente, da un notaio che l'acquirente avrà facoltà di indicare (oppure presso lo studio notarile del Dr.via.....).

[Art. 9\)](#) Le spese per l'atto notarile, per imposte di registro, ipotecarie e catastali e/o Iva saranno interamente a carico della parte acquirente. L'onere e la spesa per reperire ogni documentazione sull'immobile saranno a carico della parte venditrice e così le *eventuali* spese Invim, come per legge.

[Art. 10\)](#) Proprietà possesso e godimento passeranno alla parte acquirente al momento del rogito notarile e da tale data diritti e oneri faranno capo a essa, in ispecie gli oneri condominiali con eventuale eccezione di quanto stabilito al punto 4.....

Parte promittente venditrice fornirà la prova del pagamento dei medesimi per l'intero periodo di competenza, e cioè sino alla data del rogito.

Da tale data la parte acquirente si farà carico degli interessi passivi di un eventuale mutuo accollato alla medesima.

L'importo della semestralità in corso alla data del rogito sarà pertanto ripartito tra le due parti contraenti.

[Art. 11\)](#) La vendita avverrà a corpo e non a misura al prezzo che di comune accordo si stabilisce in

Lit.(.....lire)

che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

Lit. (.....lire)

sono versate dalla parte promissaria acquirente all'atto della firma del presente atto a mezzo assegno n.....del.....e in data.....

che parte promittente venditrice ritira a titolo di caparra confirmatoria e principio di pagamento. In caso di inadempienza di parte promittente venditrice questa dovrà restituire il doppio della caparra stessa. In caso di inadempienza di parte promissaria acquirente questa perderà la caparra versata.

Lit. (..... lire) sono versate a titolo di acconto prezzo nelle stesse mani.

Art. 11 bis)

Art. 11 ter) La restante somma di Lit.

(.....lire) sarà versata, a mezzo di assegno circolare, al momento del rogito.

[Art. 12\)](#) La parte promittente venditrice dichiara e garantisce di non aver eseguito nelle porzioni immobiliari in oggetto opere non autorizzate e contrastanti con le leggi, e/o gli strumenti urbanistici vigenti eccezion fatta per

.....
.....

[Art. 13](#)) Parte promittente venditrice provvederà al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione o onore di concessione riguardante l'unità immobiliare in oggetto e derivante da sue azioni o omissioni antecedenti la data del rogito. Parimenti sopporterà qualunque onere derivante da iscrizioni trascrizioni e vincoli non dichiarati nella presente scrittura privata. Restano in ogni caso riconosciuti tutti i diritti garantiti a favore delle parti dall'articolo 1385 del codice civile.

[Art. 14](#)) Parte promittente venditrice si dichiara edotta dell'obbligo di rendere al notaio, in sede di stipula del rogito, la dichiarazione di aver inserito negli introiti della dichiarazione dei redditi il reddito fondiario delle unità immobiliari promesse in vendita.

[Art. 15](#) *(se l'immobile è stato intermediato da un'agenzia)*

[Art. 16](#) *(se la casa è affittata)*

[Art. 17](#) *(se si vuol godere della agevolazioni fiscali per l'abitazione principale)*

[Art. 18](#) *(se l'immobile è stato iniziato a costruire dopo l'1 settembre 1967)*

Data

[Firme](#)

Parte promissaria acquirente

Parte promittente venditrice

.....

.....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, si approvano specificamente gli articoli 4, 6, 8, 9, 10, 10bis, 10ter, 12 e.....della presente scrittura privata.

Parte promissaria acquirente

Parte promittente venditrice

.....

.....

COMPROMESSO NOTE

Articolo 1

- Se chi offre in vendita l'immobile è sposato in regime di comunione di beni, entrambi i coniugi devono sottoscrivere la scrittura privata oppure uno dei due deve essere nominato procuratore speciale dell'altro, tramite atto notarile. Va quindi aggiunta dopo la frase *"nella sua qualità di ..."* la dizione *'procuratore speciale del coniuge... come risulta da procura in data..., allegata al presente atto'*. Se però l'immobile è stato acquistato da uno dei coniugi prima del matrimonio o è giunto in eredità o donazione, anche dopo il matrimonio, la procura non è necessaria. Negli altri casi, può bastare aggiungere la frase *"nella sua qualità di unico proprietario dell'unità immobiliare sotto descritta"*.
- Questo modulo di compromesso non è sufficiente se l'acquirente o il venditore sono società. In tal caso bisogna sostituire la definizione della parte promittente venditrice e/o promissaria acquirente con: *"la società... con sede legale a... via..., numero di iscrizione in Tribunale ... partita IVA.... nella figura del suo rappresentante... nato a....numero di codice fiscale..., che allega certificato del Tribunale in data...comprovante i suoi poteri"*

Articolo 2

- Capita che inesperti utilizzino la frase "vendo, acquisto" invece di "prometto di vendere, acquistare". Quando succede, si ha una vendita vera e propria (e non un compromesso o preliminare) che vincola però solo le parti che l'hanno sottoscritta. Se sorgono liti e si è costretti a registrare questo tipo di accordo si pagano pesanti imposte sull'avvenuta vendita. Finché comunque un contratto non passa nelle mani del notaio ed è trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari non ha alcuna efficacia nei confronti di terze persone, Stato compreso.
- Con la formula *"per sé o per persona da nominare al rogito"* si crea la possibilità, per chi promette di acquistare, di trasferire al momento del rogito l'immobile ad altri, senza per questo pagare Invim (Imposta sul valore aggiunto immobiliare). Nel decidere chi sarà il proprietario in un gruppo familiare può essere un bene privilegiare chi può godere dell'imposta di registro ridotta o di eventuali mutui agevolati previsti per l'acquisto della prima casa. D'altra parte la stessa formula può essere sfruttata da un acquirente che intende speculare sull'immobile, per rivenderlo a un altro a un prezzo maggiorato. Può darsi quindi che il venditore preferisca la cancellazione integrale di questa formula.
- Se l'immobile non è stato accatastato, oppure manca solo l'attribuzione della classe e della rendita catastale, occorrerà rivolgersi necessariamente a un esperto.
- Se la piantina riportata sulla scheda catastale non corrisponde a quella dell'appartamento o è variata la suddivisione interna, oppure non riporta le pertinenze (cantina, solaio) è bene che il venditore presenti in Catasto una planimetria aggiornata a firma di un tecnico iscritto all'albo e del venditore che identifichi in modo irrefutabile sia la composizione dell'appartamento che le pertinenze e i loro confini e che produca all'acquirente la copia di questa planimetria con timbro di registrazione.

Articolo 3

Evitate la formula di largo uso *'sarà trasferita all'atto del rogito libera e disponibile'* - L'acquirente deve conoscere la disponibilità attuale del bene da parte del venditore che, se abita la casa o la affitta, dovrà

chiaramente specificarlo in questo articolo, dando tutte le informazioni del caso, compreso eventualmente il momento in cui la casa sarà liberata.

Articolo 3-bis

La tabella dei millesimi che, tranne rare eccezioni, l'acquirente si vede costretto ad accettare in toto, è un'informazione importante sui costi di gestione dell'appartamento (e andrà confrontata con l'ultimo bilancio condominiale).

L'articolo 9 comma 2 del Dpr 447/91 obbliga il venditore di un immobile a consegnare all'acquirente al momento del rogito la documentazione tecnica riguardante la sicurezza degli impianti. E' perfettamente logico che l'acquirente, anche prima del rogito, alla firma del compromesso, abbia diritto di sapere se gli impianti sono in regola, tenuto conto anche delle notevoli spese necessarie per adeguarli alle norme di legge. Ciò rientra infine negli interessi dello stesso venditore che, nel caso in cui gli impianti non siano in regola, potrebbe vederselo rinfacciare da chi compra con, al limite, richiesta di risoluzione del contratto o di riduzione giudiziale del prezzo.

Articolo 4

- Le **ipoteche** danno al creditore, qualora il debitore non paghi, il diritto di vendere il bene ipotecato e di recuperare così i soldi dati in prestito. Il **privilegio** è il diritto di un creditore a rifarsi sui beni del debitore prima di altri. Attenzione ai privilegi fiscali (quelli dello Stato sull'immobile) che prevalgono su tutti gli altri privilegi. Mentre è più facile ricostruire quali privilegi hanno privati sull'immobile, è molto complicato sapere quali privilegi ha lo Stato in seguito al mancato versamento di tasse o di imposte (per esempio di successione). La **servitù** è un diritto reale di godimento su un immobile o un terreno posseduto da altri. Un esempio è il diritto di passaggio su un fondo altrui per raggiungere la propria casa. **Trascrizione** è la scrittura su appositi registri pubblici di un atto o di un diritto per renderlo efficace nei confronti di tutti (per esempio un figlio può essere proprietario di una casa ma sua madre può avere il diritto di abitarvi). Tra due diritti reali ha il sopravvento quello che è stato trascritto prima. Per esempio, tra due compravendite dello stesso immobile è valida non quella fatta prima, ma quella trascritta prima. **Vincolo** è una limitazione alla disponibilità imposta dalla pubblica amministrazione (vincolo archeologico monumentale, ambientale). **Oneri** o **pesi** sono espressioni generiche per descrivere tutti i condizionamenti sui beni di una persona a favore di un'altra.

- Se sull'immobile grava un mutuo ipotecario, in coda all'articolo 4, dopo *"a eccezione di..."* inserite la frase *"un mutuo ipotecario il cui importo capitale residuo è di....."*. Scegliete poi tra queste due possibili clausole da inserire al compromesso, all'articolo 5bis quella che fa al caso vostro:

Parte promittente venditrice dichiara che estinguerà il mutuo in oggetto e cancellerà la relativa ipoteca prima del 1° atto definitivo".

oppure

Parte promissaria acquirente dichiara che si accolla il mutuo in oggetto in conto prezzo"

- Se optate per l'accollo del mutuo, inserite all'articolo 11bis la seguente formula: *"Per L.... salvo migliori accertamenti al rogito la parte acquirente si accollerà e si impegnerà a pagare altrettanto residuo debito della parte venditrice verso la.... (banca, istituto di credito fondiario) in dipendenza del mutuo in corso di cui la*

parte promittente venditrice esibisce l'avviso di pagamento dell'ultima semestralità. Gli interessi relativi a detto mutuo saranno a carico della parte promittente venditrice sino alla consegna delle porzioni immobiliari in oggetto”.

Vi è la possibilità che una delle precedenti semestralità non siano state pagate dal venditore: in tal caso l'acquirente rischia di doverle pagare di tasca propria. Per questo motivo si suggerisce di controllare l'ultimo avviso di pagamento in possesso del venditore.

- Se esistono pignoramenti o sequestri dell'immobile, prima di stipulare un compromesso rivolgetevi a un legale.

Articolo 5

- E' bene che l'acquirente sia cosciente se sono state deliberate dall'assemblea di condominio spese particolarmente gravose per la manutenzione straordinaria o per la ristrutturazione del palazzo e degli impianti, che sarebbe costretto a pagare di tasca sua (salvo diverso accordo al primo comma di questo articolo). Il che può essere anche logico, dato che sarà lui a goderne. Se però non lo sa, potrebbe avere una sgradita sorpresa, soprattutto nel caso in cui non abbia sufficienti disponibilità finanziarie.

- Il fondo di accantonamento per le spese straordinarie che si costituisce presso l'amministratore è sostanzialmente un credito in capo al venditore, che ha diritto a vedersi restituire le somme versate (che saranno rimesse all'amministratore dall'acquirente). Sarebbe forse meno complicato, però, che passi di mano all'acquirente, che pagherà qualcosa di più per l'appartamento. In tal caso, al secondo comma, dopo le parole "spese straordinarie" si inserirà la frase:

"nel quale il promissario acquirente subentrerà a tutti gli effetti". In alternativa, si può anche inserire la frase *"la cui quota di competenza gli verrà rifiuta dal promissario acquirente alla firma del rogito".*

- L'acquirente rischia di trovarsi la casa occupata dal coniuge separato, a cui è stata assegnata. Anche se la Cassazione ha riconosciuto il suo diritto a sfrattarlo, la cosa non è piacevole (ne per lui, ne per la persona separata)

Articolo 6

Lo stato di fatto è come l'appartamento si presenta attualmente, con tanto di impianti, porte e sanitari. Proprietari poco scrupolosi smontano caldaie, lavandini e perfino maniglie, porte e rubinetti. L'unico modo in cui l'acquirente può tutelarsi veramente è l'improbabile compilazione di un inventario controfirmato. Lo stato di diritto prevede che non vi siano variazioni nella proprietà, nel possesso, nella conformità alle leggi urbanistiche.

Articolo 7

L'esame del regolamento di condominio prima della firma del compromesso può essere utilissimo: pensiamo al caso di chi voglia per esempio utilizzare l'appartamento come studio medico, quanto il regolamento condominiale lo vieta espressamente.

Articolo 8

L'acquirente ha motivo di diffidare di rogiti troppo lontani nel tempo. Tra la firma del compromesso e Fatto notarile può accadere di tutto.

Articolo 9

In genere l'imposta di registro è a carico dell'acquirente, ma potrebbe anche essere attribuita al venditore, dietro accordi in tal senso. Quest'ultimo però non può accollare l'eventuale l'Invim all'acquirente stesso, pena l'invalidità della clausola. Ricordiamo che l'Invim si paga (fino al 2002) solo sugli immobili acquistati o ricevuti in eredità dall'attuale venditore prima dell'1 gennaio 1992.

Chiarite anche chi debba darsi da fare per reperire i vari certificati e pagarne le spese per evitare liti inutili. anche perché non esistano dubbi su chi è responsabile se il rogito viene ritardato per mancanza di documentazione. Quasi sempre si tratterà del venditore.

Se l'immobile è stato iniziato a costruire dopo l'1 settembre 1967, compilate l'articolo 18. Se è stato iniziato costruire prima, è meglio allegare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che l'opera è stata iniziata prima di tale data.

Articolo 10

- Fino alla data del rogito il venditore è proprietario della casa. Se concede all'acquirente di iniziare lavori di ristrutturazione dopo il compromesso, rischia grossi guai in sede civile (per esempio per danni a terzi durante i lavori), o addirittura in sede penale (per esempio se i lavori prevedevano una concessione edilizia). D'altra parte se il venditore resta nell'appartamento dopo il rogito, in teoria potrebbe pretendere di essersi trasformato in inquilino, pagando l'equo canone. Se non se ne può fare a meno, è possibile scindere la proprietà (che passa all'acquirente al rogito) e il possesso e il godimento (che resta al venditore fino a una certa data successiva al rogito stesso): consultate comunque un notaio per le clausole aggiuntive da inserire.

- E' meglio che l'acquirente, prima di firmare il compromesso, telefoni all'amministratore del condominio e chieda se il proprietario ha versato regolarmente le rate condominiali, perché l'amministratore del condominio potrebbe richiedere il recupero delle spese: non solo quelle dell'anno in corso ma perfino quelle dell'anno precedente (articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile).

Articolo 11

- La vendita a corpo è quella che considera l'unità immobiliare come un tutt'uno. Non conviene invece vendere a misura (metri quadrati) perché potrebbero sorgere controversie sul calcolo della superficie della casa.

- La caparra può essere confirmatoria, oppure penitenziale. Se è confirmatoria e il compratore non adempie al contratto, il venditore ha diritto di incamerarsela. Se è il proprietario a non essere adempiente, l'acquirente ha diritto al doppio della caparra stessa. In entrambi i casi si può chiedere il rimborso di eventuali danni. Un'alternativa è chiedere a un giudice l'adempimento coattivo del contratto stesso, oltre ai danni.

- La caparra penitenziale prevede per entrambe le parti il diritto del recesso dal contratto dietro il pagamento di una somma e senza obbligo di adempienza. Vale il criterio precedente: caparra semplice a favore del venditore, caparra doppia a favore dell'acquirente.

- La caparra per una vendita di medio valore è in genere pari al 10% del prezzo di vendita stesso. Tanto più è di lieve entità, tanto meno rischia l'acquirente se il venditore è una persona poco per bene. E' infatti

capitato che quest'ultimo rifiutasse di restituire il denaro dovuto in caso di inadempienza. Talvolta il venditore pretende anche un acconto sul prezzo, di entità superiore alla caparra stessa. In tal caso è bene scindere le due somme, specificando quanto è dovuto come caparra e quanto come acconto.

- Consigliamo la consegna della caparra nelle mani del venditore. Meglio non affidarla all'agente immobiliare (che potrebbe anche rifarsi sulla caparra adducendo sue eventuali spettanze).

- Le condizioni di pagamento sono un'indicazione essenziale. E' bene che l'acquirente si cauteri con contratti inoppugnabili, esaminati da un esperto, contro banche e/o finanziarie che promettono di erogare mutui a una certa data e poi prorogano i tempi adducendo problemi di documentazione: ciò può far ritardare i tempi del rogito oltre la data ultima prescritta nel compromesso creando occasione di scontro tra le parti.

Articolo 12

- Gli estremi di un'eventuale domanda di condono vanno specificati in fondo a quest'articolo.

Articolo 13

Lo scopo di questa clausola è di proteggere il più possibile l'acquirente (che, in genere, è la parte più debole contrattualmente) da proprietari che abbiano dichiarato il falso agli articoli 3,4 e 12

Articolo 14

Se il reddito dell'immobile non è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi, il notaio vi farà sottoscrivere al rogito una dichiarazione in questo senso che verrà trasmessa all'Ufficio imposte dirette per i provvedimenti del caso. In mancanza di tale dichiarazione l'atto è nullo.

Art. 15

Se l'immobile è stato intermediato da un'agenzia, inserite all'articolo 15 questa clausola: "*Le parti danno atto che nell'affare e il sig. ... dell'agenziaiscritto al ruolo dei mediatori al n..... presso la Camera di Commercio di ... A questi competerà al momento del..... un compenso a carico di entrambe le parti nella misura complessivamente stabilita di L. pari al... % del prezzo oltre Iva di cui il mediatore rilascerà separatamente quietanza*".

Chiedete poi al mediatore una controfirma a margine della clausola per la sua accettazione.

Se proprio intendete far conservare dal mediatore la caparra (come peraltro abbiamo sconsigliato nelle istruzioni), inserite in coda all'articolo 11 dopo l'espressione "*nelle mani*" la seguente frase: "*del sig. ... dell'agenzia.... a titolo di deposito fruttifero fino alla stipula dell'atto di compravendita. Detta agenzia ne rilascia allegata quietanza e riconosce che non potrà trattenere tale somma, né in tutto né in parte, per saldare sue eventuali spettanze*". Le controfirma del mediatore deve essere apposta anche a margine di questa clausola.

Articolo 16

Se la casa è affittata:

- All'articolo 16 inserite la clausola "*La parte promittente venditrice dichiara che l'unità immobiliare in oggetto è data in locazione al sig. ... fino al ... per un canone di L. ---- (mensili, trimestrali, annuali) e cauzione di L*

....., e si impegna a versare nelle mani della parte promissaria acquirente tale cauzione, i suoi interessi e gli eventuali canoni e acconti spese percepiti per periodi posteriori alla data del rogito".

- All'articolo 3 inserite dopo la frase "eccezion fatta..." la frase "per l'attuale affittuario".

- In fondo al primo comma dell'articolo 10 inserite la frase: "e ivi compreso il rapporto di locazione in atto, il cui regime normativo è noto alla parte promissaria acquirente".

Articolo 17

Se si vuol godere delle agevolazioni per la prima casa.

Tali agevolazioni convengono sia all'acquirente (che paga l'imposta di registro al 3%) che al venditore che versa solo il 37,5% dell'Invim. Il venditore può quindi essere interessato a inserire all'articolo 17 una clausola di questo tenore:

** Parte promissaria acquirente dichiara di avere i requisiti per acquistare le porzioni immobiliari in oggetto come prima casa, godendo delle agevolazioni garantite dall'articolo 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive modifiche: in caso contrario verrà applicata una penale di L.*

Articolo 18

Se l'immobile è stato iniziato a costruire dopo l'1 settembre 1967, è bene inserire, all'articolo 18 una clausola di questo tenore:

'Parte promittente venditrice precisa che l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in base a licenza-concessione edilizia ----- in ---- dal Comune di... e/odi aver provveduto alla sanatoria ex legge 47/85 e successive modifiche come risulta dalla documentazione allegata"

Gli estremi della concessione a edificare vanno obbligatoriamente inseriti nel rogito (altrimenti l'atto è nullo). È bene comunque che siano dichiarati già nel compromesso: se infatti il rogito viene annullato e in base a questo preliminare di acquisto che l'acquirente farà valere i suoi diritti.

Doppia firma

Elencate accuratamente tutte le clausole onerose (che prevedono cioè esborso di denaro) contenute nel presente compromesso. La doppia firma è una garanzia per tutte le parti coinvolte.