



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

I sottoscritti:

- ... (*nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio*), il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

-- "**ALFA S.p.A.**", con sede in ..., capitale sociale Euro ..., versato Euro ..., codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di ..., iscritta al R.E.A. di ... al n. ...;

munito degli occorrenti poteri per quanto appresso in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data ... che, per estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera ...;

appresso, ove brevità lo richieda, "parte promittente alienante";

- ... (*nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale*);

appresso, ove brevità lo richieda, "parte promittente acquirente";

convengono e stipulano quanto segue:



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

la società "ALFA S.p.A.", come sopra rappresentata, promette di vendere al sig. ... che promette di acquistare in Comune di ..., in Via ... s.n.c., nel fabbricato da costruire e da costituire in condominio che sarà composto da ... piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e che sarà destinato ad abitazioni, cantine ed autorimesse private, la porzione immobiliare consistente in un appartamento al piano ... composto di ... camere, soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni ed un terrazzo con un vano di cantina al piano seminterrato ed un vano ad uso autorimessa privata posto anche esso al piano seminterrato.

A migliore individuazione della detta porzione immobiliare, così e come sopra descritta, si allegano al presente atto sotto le lettere ..., firmate dai sottoscritti, le riproduzioni delle rappresentazioni grafiche facenti parte degli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto (**ovvero: rilasciato**) il permesso di costruire appresso citato (**ovvero: che accompagnano la denuncia di inizio attività appresso citata**) e nelle quali gli enti immobiliari oggetto del presente contratto sono contornati in colore ... ed individuati con il numero ..., mentre le parti dell'erigendo fabbricato che



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

diverranno condominiali e l'area che diverrà comune sono individuate in colore ....

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto sarà posta tra i seguenti confini in senso orario a partire da nord:

... quanto all'appartamento,

... quanto alla cantina,

... quanto al vano ad uso autorimessa privata.

Salvo più precisi confini che verranno indicati nell'atto notarile definitivo.

La porzione immobiliare in contratto e l'intero fabbricato di cui la porzione medesima farà parte verranno costruiti a regola d'arte secondo le seguenti caratteristiche tecniche: ...

*(indicare le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti).*

Convengono le parti che l'edificazione avverrà con i materiali, le rifiniture, gli accessori ed ogni altra caratteristica indicata nel capitolato che, firmato dai sottoscritti, si allega al presente atto sotto la lettera ... *(eventuali clausole recanti le previsioni in ordine a varianti rispetto al*



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

*progetto e/o al capitolato ed in genere alle caratteristiche della costruzione che la parte promittente alienante si riserva di apportare e/o che la parte promittente acquirente si riserva di richiedere).*

**Eventualmente:** La parte promittente acquirente prende atto ed accetta che le opere relative a ... verranno eseguite dalla società appaltatrice "**BETA S.p.A.**" con sede in ..., capitale sociale Euro ..., versato Euro ..., codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di ..., iscritta al R.E.A. di ... al n. ....

Il fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno parte verrà edificato sull'area distinta nel catasto terreni del Comune di ... come segue: ....

Detta area confina in senso orario a partire da nord:

...

Fa parte della porzione immobiliare in oggetto la proporzionale quota di comproprietà di complessivi ... millesimi (dei quali millesimi ... quanto all'appartamento e cantina e millesimi ... quanto al vano autorimessa) delle parti comuni dell'erigendo fabbricato ivi compresa l'area suddetta.

La porzione immobiliare in oggetto avrà una superficie utile di



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

complessivi mq. ... dei quali mq. ... quanto all'appartamento,  
mq. ... quanto alla cantina e mq. ... quanto al vano  
autorimessa (1).

L'area sulla quale verrà edificato il fabbricato, di cui gli  
enti immobiliari in contratto faranno parte, pervenne alla  
parte promittente alienante in forza dell'atto a rogito Notaio  
... in data ..., rep. n. ..., racc. n. ... , registrato a ...  
il ... al n. ... e trascritto a ... in data ... ai numeri ...;  
atto al quale le parti fanno ogni più ampio riferimento.

La parte promittente acquirente conferisce mandato alla parte  
promittente alienante che, anche nel proprio interesse, accetta  
di predisporre il regolamento di condominio che verrà allegato  
all'atto che determinerà il sorgere del condominio stesso e  
cioè al primo atto di vendita frazionata del fabbricato di cui  
gli enti immobiliari in contratto faranno parte. Tale  
regolamento non potrà comunque ledere i diritti che il presente  
atto e la legge riconoscono alla parte promittente acquirente.

**Eventualmente:** La parte promittente alienante dichiara e la  
parte promittente acquirente prende atto che, relativamente  
agli immobili in oggetto, con atto a rogito Notaio ... in data  
..., rep. n. ..., racc. n. ..., registrato a ... il ... al n.



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

... e trascritto a ... in data ... ai numeri ..., è stata stipulata con il Comune di ... convenzione urbanistica (**e/o eventuale atto d'obbligo**) recante i seguenti vincoli: ....

La Parte promittente alienante garantisce che l'area sopra descritta, sulla quale verrà eretto il fabbricato di cui faranno parte gli enti immobiliari in oggetto, è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, (**eventualmente:** fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a ... in data ... ai numeri ... per Euro ... a favore della Banca ... a garanzia del mutuo di Euro ....., contratto dalla parte promittente alienante con atto a rogito Notaio ... in data ..., rep. n. ..., racc. n. ..., registrato a ... il ... al n. ...; in relazione a detta ipoteca la parte promittente alienante si impegna ad ottenere, a propria cura e spese ed entro la data di stipula del contratto notarile definitivo di vendita e, comunque, non oltre la detta stipula, il relativo frazionamento al fine di procedere, in sede di vendita, all'accollo della relativa quota di detto mutuo a carico della parte promittente acquirente secondo quanto appresso precisato;

**ovvero:** La parte promittente alienante si impegna ad estinguere



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

il detto debito e ad ottenere, a propria cura e spese, l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca medesima entro il ... e, comunque, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita;

**ovvero ancora:** La parte promittente alienante si impegna ad ottenere, a propria cura e spese ed entro la data di stipula del contratto notarile definitivo di vendita e, comunque, non oltre la detta stipula, il frazionamento della detta ipoteca e lo svincolo dalla stessa della porzione immobiliare oggetto del presente atto).

Gli enti immobiliari oggetto del presente atto e della stipulanda vendita saranno trasferiti liberi da altre ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli salvo quanto indicato nel presente atto (**ovvero:** La porzione immobiliare oggetto del presente atto verrà trasferita libera da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli salvo quanto indicato nel presente atto).

La vendita verrà effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato tra le parti in complessivi Euro ... dei quali:

-- Euro ... vengono corrisposti a titolo di caparra



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

confirmatoria dalla parte promittente acquirente alla parte promittente alienante mediante la consegna dell'assegno bancario non trasferibile numero ..., di pari importo, tratto in data odierna sulla Banca ... a favore della società "ALFA S.p.A." che, come sopra rappresentata, rilascia alla parte promittente acquirente corrispondente quietanza, salvo il buon fine del detto assegno bancario;

-- Euro ... verranno corrisposti, a titolo di acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente alienante alla realizzazione della copertura del fabbricato (**eventualmente:** da ultimare entro il ...);

-- Euro ... verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente alienante alla realizzazione dei tavolati (**eventualmente:** da ultimare entro il ...);

-- Euro ... verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente alienante alla realizzazione degli impianti sotto traccia (**eventualmente:** da realizzare entro il ...);

-- Euro ... verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

promittente alienante alla realizzazione dei pavimenti  
(**eventualmente:** da ultimare entro il ...);

-- Euro ... verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto  
prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte  
promittente alienante alla consegna degli enti immobiliari in  
contratto che dovrà avvenire entro il ... come appresso  
precisato;

- i residui Euro ... verranno assolti all'atto notarile  
definitivo di vendita mediante accollo a carico della parte  
promittente acquirente del debito di pari importo rappresentato  
dalla quota del sopra citato mutuo che risulterà dal  
frazionamento che la parte promittente alienante si è come  
sopra impegnata ad ottenere (**ovvero:** i residui Euro ... a saldo  
verranno pagati dalla parte promittente acquirente alla parte  
promittente alienante contestualmente alla stipula del  
contratto notarile definitivo di vendita).

Tutti i pagamenti che la parte promittente acquirente si è come  
sopra impegnata ad effettuare, dovranno essere dalla stessa  
effettuati mediante bonifico bancario (**ovvero:** versamento  
diretto) sul conto corrente bancario numero ... intestato alla  
società "ALFA S.p.A." presso la Banca ... Agenzia numero ... di



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

..., codice ABI: ... CAB: ... (**ovvero:** sul conto corrente postale numero ... intestato alla società "ALFA S.p.A."/ **ovvero ancora:** mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla società "ALFA S.p.A.").

Ai sensi dell'art 2 del D.Lgs. 122/2005 la parte promittente alienante consegna (**ovvero:** dichiara di aver consegnato) alla parte promittente acquirente che la ritira (**ovvero:** che dichiara di averla ritirata) fideiussione n. ... rilasciata in data .... dalla Banca ... Agenzia n. ... per l'importo di Euro ... a garanzia di quanto prescritto dal detto art. 2 D.Lgs.

La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto 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 alienante convocherà la parte promittente acquirente con un preavviso di almeno ... giorni per la visita degli enti immobiliari in oggetto, per la redazione del relativo verbale di consegna e collaudo dei beni medesimi e per



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

la consegna delle chiavi.

La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro ... giorni dalla detta consegna presso lo studio ed a ministero del Notaio scelto dalla parte promittente ... che provvederà alla convocazione della controparte mediante lettera raccomandata spedita almeno ... giorni prima della data fissata per la stipula medesima.

*(Eventuale previsione di clausole penali e/o interessi moratori per il caso di ritardo nei tempi sopra previsti di adempimento degli obblighi rispettivamente assunti dalle parti).*

Dalla data del contratto notarile definitivo in avanti saranno a rispettivo favore e carico della parte promittente acquirente le rendite ed i pesi relativi.

Quanto in oggetto è promesso in vendita con tutte le inerenti ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, quali competono alla parte promittente alienante in forza dei titoli di proprietà e del possesso e quali verranno a crearsi a seguito della vendita frazionata dell'erigendo fabbricato di cui la porzione immobiliare in contratto farà parte.

In particolare la parte promittente alienante dichiara che



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

sussiste a carico del terreno sopra descritto e sul quale insisterà l'erigendo fabbricato servitù ... a favore ... costituita con atto a rogito Notaio ... in data ..., rep. n. ..., racc. n. ..., registrato a ... il ... al n. ... e trascritto a ... in data ... ai numeri ....

La vendita avverrà, pertanto, con la detta servitù e con le seguenti servitù che sorgeranno con il primo atto di vendita frazionata dell'erigendo fabbricato: ....

Ad ogni effetto di legge il sig. ... dichiara di trovarsi con il proprio coniuge in regime patrimoniale di ... (**ovvero:** dichiara di essere libero di stato).

La parte promittente alienante dichiara che per la costruzione del fabbricato di cui gli enti immobiliari oggetto del presente atto faranno parte è stato da essa richiesto al Comune di ... in data ... protocollo n. ... regolare permesso di costruire (**ovvero:** è stato rilasciato dal Comune di ... permesso di costruire in data ... protocollo n. ...) (**ovvero ancora:** è stata da essa presentata al Comune di ... regolare denuncia di inizio di attività ... in data ... protocollo n. ...).

Garantisce la parte promittente alienante che il fabbricato di cui gli enti immobiliari oggetto del presente atto faranno



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

parte verrà costruito in conformità al permesso di costruire come sopra richiesto (**ovvero:** al permesso di costruire come sopra rilasciato)(**ovvero ancora:** alla come sopra presentata denuncia di inizio di attività) ed eventuali successive varianti.

Garantisce, inoltre, la parte promittente alienante che, entro la data di stipula del contratto notarile definitivo, sarà stata presentata tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge per il rilascio del certificato di agibilità.

Prende atto la parte promittente acquirente che ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 122/2005 la parte promittente alienante è obbligata a consegnare ad essa 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. 122/2005.

La parte promittente alienante dichiara che il presente atto ed il conseguente atto notarile definitivo di vendita rientrano nell'ambito di applicazione dell'I.V.A..

**Eventualmente:** La parte promittente acquirente richiede fin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

prima casa.

A tal fine ai sensi della nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, 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 secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. La parte promittente acquirente dichiara che al momento del contratto notarile definitivo:

a) risiederà nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

**ovvero:** dichiarerà di voler stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare in oggetto entro diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto;

**ovvero:** svolgerà la propria attività nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

b) non sarà titolare esclusivo (**se del caso:** o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la porzione immobiliare che verrà acquistata con il contratto notarile definitivo;

c) non sarà titolare, neppure per quote, (**se del caso:** 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 (**se del caso:** da lui stesso o dal coniuge) con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera c) della sopra citata nota II bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con Legge 28 dicembre 1995, n. 549.

Spese e tasse del presente atto e dell'atto notarile definitivo, connesse e dipendenti, saranno a carico della parte promittente acquirente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e data.

**... (seguono le sottoscrizioni; se il contratto è contenuto su più fogli, si raccomanda di sottoscrivere tutti i fogli).**



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

NOTE:

*(1) L'indicazione della superficie utile della porzione di edificio e l'indicazione della quota del diritto spettante al promettente acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi sono richieste dal quarto comma dell'art. 2645 bis C.C. ai fini della trascrizione dei contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione. Pertanto non sono indicazioni necessarie per i contratti preliminari conclusi per scrittura privata non autenticata.*

*Il detto articolo 2645 bis C.C. prosegue poi al quinto comma disponendo che "nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti".*