



Modulo 3

PROPOSTA D'ACQUISTO IMMOBILIARE

Il sottoscritto/a _____ nato/a a _____
il _____ residente a _____
Via _____ tel. _____ C.F. _____
in qualità di _____ della società
_____ con sede a _____
P. IVA _____ di seguito denominato/a **proponente**, tramite l'Agenzia/Studio
_____ con sede a _____ in Via
_____, tel. _____, iscritto/a in Camera di
Commercio di Brescia al REA n. _____ e al Ruolo Agenti Immobiliari n.
_____. P. IVA _____, rappresentata da _____
_____, iscritto al ruolo Agenti immobiliari n. _____ presso la
Camera di Commercio, di seguito denominato/a **agente immobiliare**, si impegna irrevocabilmente, con
la presente scrittura redatta in triplice originale, ad acquistare per se' o per persona/e o ente/società da
nominare entro la data del rogito notarile, a corpo e non a misura, l'immobile descritto al successivo art.
1), alle condizioni di seguito indicate.

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

- L'immobile è ubicato nel Comune di _____ in
Via _____ n. _____
- L'immobile è identificato al N.C.E.U. / N.C.T. di _____ al Foglio _____,
Particella _____, Sub _____, Zona Censuaria _____, Categoria _____,
Classe _____, Consistenza _____, Superficie Catastale _____,
Rendita _____.
- L'immobile, come da planimetria allegata, è composto da:

L'immobile è destinato a _____

- L'immobile è attualmente:
 - libero
 - locato con contratto - allegato - con decorrenza dal _____ al _____
 - occupato dalla proprietà
 - in costruzione



2) DICHIARAZIONE

Il proponente dichiara di aver visionato l'immobile oggetto della presente scrittura e di averlo trovato di suo gradimento.

Il proponente dichiara di ricevere, in copia e per una attenta e meditata valutazione, la seguente documentazione dell'immobile: l'atto di proprietà - a qualunque titolo acquisita - la licenza di costruzione, eventuali DIA, eventuale documentazione pertinente i condoni edilizi, le piantine planimetriche, il certificato di abitabilità/agibilità, il certificato di conformità degli impianti (D.M. 22.1.2008 n. 37 - artt. 5, 6, 7, 8), certificazione energetica (D. Lgs. 192/2005), la planimetria catastale dell'immobile, il regolamento di condominio, gli ultimi tre verbali di assemblea condominiale.

Si impegna a considerare riservati ogni dato e informazione ricevuti.

E' compito dell'agente immobiliare farsi rilasciare dal potenziale venditore una dichiarazione che attesti lo stato di normale funzionamento degli impianti nonché eventuali vizi.

3) STATO DELL'IMMOBILE

Il venditore dichiara che gli impianti (elettrico, idraulico e gas):

sono a norma di legge

sono da adeguare (specificare quali _____).

Il venditore dovrà altresì garantire, entro la data del rogito:

la libertà dell'immobile da vincoli, pesi e qualsiasi onere qui non specificato, ipoteche, privilegi, diritti reali di godimento, diritti di prelazione e di comproprietari terzi, garantendo il consenso di tutti alla vendita;

la regolarità urbanistica ed edilizia e la destinazione d'uso, per la quale l'immobile viene alienato, l'avvenuta dichiarazione del suo reddito nell'ultima Dichiarazione Unica dei redditi, l'avvenuto pagamento dell'ICI, se dovuta, e l'inesistenza di pendenze per quote condominiali non pagate nell'ultimo biennio (art. 63 disp. att. cod. civ.).

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi diritti, servitù attive e passive come finora goduto e posseduto.

L'immobile sarà venduto:

Libero da persone e cose

Locato

Occupato dal proprietario fino alla data del _____.

Se l'unità immobiliare proviene dal costruttore - venditore, il contratto dovrà rispettare le disposizioni degli artt. 2, 3, 4 e 6 D. Lgs. 122/2005 (tutela per gli acquirenti di immobili da costruire).

4) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il proponente offre e si impegna a pagare il prezzo di Euro _____
(_____).



Nel prezzo è compresa la quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. come risulta dal regolamento di condominio vigente o da quello che verrà depositato a cura della parte venditrice.

a) alla firma della presente scrittura

EURO _____ (_____) a titolo di deposito fiduciario gratuito infruttifero, a mani dell'agente immobiliare che rilascia ricevuta dell'assegno n _____ non trasferibile, intestato al venditore, tratto sulla Banca _____ da consegnare alla parte venditrice alla accettazione della presente scrittura ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. e far valere come CAPARRA CONFIRMATORIA.

b) EURO _____ con assegno non trasferibile a titolo di integrazione della caparra come sopra costituita entro la data del _____;

c) pagamenti intermedi

a titolo di acconto

EURO _____ entro il _____

EURO _____ entro il _____

EURO _____ entro il _____

d) all'atto notarile

EURO _____ con assegno circolare non trasferibile.

EURO _____, salvo conguaglio, quale acollo capitale residuo mutuo alle condizioni stabilite dall'Istituto mutuante.

EURO _____ con intervento di un Ente Finanziatore scelto dal proponente.

5) TERMINE DEL CONTRATTO DEFINITIVO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'atto notarile verrà stipulato entro il _____ presso il notaio scelto dal proponente.

Il termine viene considerato essenziale a sensi dell'art. 1457 cod. civ.;

L'inadempimento dell'obbligazione determina la risoluzione del contratto a sensi dell'art. 1456 cod. civ..

Ogni spesa, imposta o tassa inerente l'acquisto, sarà a carico del proponente, escluse quelle per legge a carico del venditore.

6) DIRITTO DI RECESSO – CAPARRA PENITENZIALE

operante

non operante

Il proponente si riserva il diritto di recedere dalla presente proposta dopo la sua accettazione mediante comunicazione scritta; nel qual caso, la somma di euro _____ (_____) deve intendersi versata a titolo di caparra penitenziale e soggetta alla disciplina di cui all'art. 1386 cod. civ.. Pari facoltà è riservata al promittente alienante con la sottoscrizione della presente proposta per accettazione.



7) CONSEGNA IMMOBILE

Sarà consentito, alla parte proponente l'acquisto, di accedere all'immobile per esigenze tecniche, previo appuntamento con il venditore, restando inteso che il possesso dell'immobile rimane al proprietario sino alla data del rogito come definito all'art. 5).

8) TERMINE DI EFFICACIA DELLA PROPOSTA E CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

La presente proposta è irrevocabile per _____ giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione.

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale, avente efficacia di preliminare di vendita, allorché il proponente avrà avuto conoscenza dell'avvenuta accettazione, tramite l'agente immobiliare, a mezzo telegramma, raccomandata r.r. o fax.

Le parti si riservano di redigere un contratto integrativo entro la data del _____ al fine di meglio specificare le condizioni di seguito enunciate che, tuttavia, non sono considerate elementi essenziali al fine della conclusione del contratto definitivo di compravendita

il proponente subordina l'efficacia vincolante della presente proposta di acquisto alla concessione da parte di istituti di credito e/o finanziarie del mutuo fondiario e/o altra forma di finanziamento, sino alla data del _____.

9) ADEMPIMENTO OBBLIGHI DI LEGGE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Il proponente si dichiara edotto che ai sensi della legge 27.12.2006 n. 296, gli agenti di affari in mediazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera d-bis) del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del 26.4.1986 n. 131, sono obbligati a richiedere la registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

Pertanto in caso di accettazione di una proposta d'acquisto, il venditore si obbliga fin da ora a consegnare all'agente immobiliare la proposta in triplice originale con assolta l'imposta di bollo entro cinque giorni dalla data dell'accettazione e l'attestato di pagamento della relativa imposta di registro a carico del acquirente/venditore, affinché l'agente immobiliare, in adempimento a quanto sopra, provveda nei termini di legge alla registrazione della proposta d'acquisto.

10) COMPENSO DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Il proponente dichiara di riconoscere ed accettare il compenso dell'agente immobiliare nella misura del _____% (_____ per cento) oltre IVA sul prezzo di acquisto.

Il compenso maturerà all'accettazione della proposta d'acquisto ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. e sarà corrisposto dal cliente all'agente immobiliare entro e non oltre l'accettazione della proposta d'acquisto, previa, si intende, consegna al potenziale acquirente, entro tale data, di copia della necessaria ed



idonea documentazione a comprovare la situazione di fatto e di diritto dell'immobile, e allorché il proponente avrà avuto conoscenza dell'avvenuta accettazione del venditore, che conferirà alla proposta natura di preliminare di vendita, ovvero al momento della sottoscrizione di un successivo contratto preliminare integrativo dell'accordo preliminare intercorso, se previsto, entro _____ giorni dalla sottoscrizione dell'accordo preliminare.

Nel caso di recesso sarà comunque riconosciuta all'agente immobiliare ai sensi dell'art. 1756 cod. civ. una indennità di ammontare pari al compenso come sopra previsto.

11) RESTITUZIONE DEPOSITO FIDUCIARIO GRATUITO INFRUTTIFERO

Nel caso di mancata accettazione della presente proposta, ovvero scaduto infruttuosamente il termine di validità della stessa, l'agente immobiliare si obbliga a restituire al proponente l'assegno lasciato a sue mani a titolo di deposito fiduciario gratuito infruttifero, senza che venga riconosciuto alcun interesse o danno al proponente.

12) INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 D. LGS. 30.6.2003 N. 196

Il proponente dichiara di aver preso visione dell'informativa ai sensi dell'art. 13 D. Lgs. 30.6.2003 n.196.

13) FORO COMPETENTE

13.1 Clausola di mediazione (testo aggiornato alla luce dell'art. 4 D. Lgs. 28/2010, da ultimo modificato con D.L. 69/2013, convertito con L. 98/2013): per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla presente scrittura, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, qualora il giudice territorialmente competente sia in Brescia e/o provincia, le parti convengono di esperire obbligatoriamente il tentativo di mediazione presso la Camera di Commercio di Brescia.

13.2 Eventuale clausola di arbitrato: in caso di insuccesso della procedura, le parti valuteranno l'opportunità di ricorrere al giudizio arbitrale amministrato dalla Camera di Commercio di Brescia, adottato da Arbitro Unico, e celebrato secondo il relativo regolamento.

In ogni caso, nei contratti in cui parte è un consumatore, è esclusivamente competente il Foro di residenza o del domicilio del consumatore; nei contratti in cui parte è soggetto diverso dal consumatore, il Foro competente è

Si allegano i documenti elencati nella presente proposta.

Letto, confermato e sottoscritto

Brescia, lì



Firma del proponente

Firma agente immobiliare

Per ricevuta dell'assegno n. _____, dell'importo di euro _____
tratto sulla Banca _____ e non trasferibile intestato al venditore Sig.
_____, consegnato a titolo di deposito fiduciario gratuito infruttifero.

L'agente immobiliare

Dichiarazione di accettazione del venditore

Letta ed esaminata la sopra estesa proposta di acquisto, ed in particolare valutate le condizioni e le clausole in essa contenute:

il sottoscritto sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ via _____ (cod. fisc. _____) dichiara di accettare la proposta nei termini sopra riportati, condizionatamente al versamento da parte del proponente della caparra confirmatoria integrativa di euro _____ entro la data del _____

la società _____ (cod. fisc. _____) in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ (cod. fisc. _____) dichiara di accettare la proposta nei termini sopra riportati, condizionatamente al versamento da parte del proponente della caparra confirmatoria integrativa di euro _____ entro la data del _____.

Letto, confermato e sottoscritto

Brescia, lì

Firma del venditore

Firma agente immobiliare

Norme di riferimento

art. 1117 cod. civ.
art. 1326 cod. civ.
art. 1456 cod. civ.
art. 1457 cod. civ.



art. 1756 cod. civ.
art. 63 disp. att. cod. civ.
art. 10 T.U. 26 aprile 1986, n. 131
art. 13 D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196
art. 6 D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192
L. 27 dicembre 2006, n. 296
D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 (artt. 5, 6, 7, 8)