CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

(artt. 1351 e 2932 del Codice Civile)

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge, tra

[Nome e cognome del venditore], nato/a a [Luogo] il [Data], residente a [Comune] in [Indirizzo], codice fiscale [Codice fiscale], stato civile [Stato civile e regime patrimoniale], di seguito «Promittente Venditore»,

e [Nome e cognome dell'acquirente], nato/a a [Luogo] il [Data], residente a [Comune] in [Indirizzo], codice fiscale [Codice fiscale], stato civile [Stato civile e regime patrimoniale], di seguito «Promissario Acquirente»,

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – Oggetto

Il Promittente Venditore promette di vendere al Promissario Acquirente, che promette di acquistare, la piena proprietà dell'immobile sito in [Comune], [Via e numero civico], piano [Piano], composto da [descrizione], con annessi [cantina / box / posto auto], identificato al Catasto Fabbricati del Comune di [Comune] al foglio [Foglio], particella [Particella], subalterno [Subalterno], categoria [Categoria], rendita catastale € [Rendita], confinante con [confini], con i relativi diritti sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Art. 2 – Provenienza

Il Promittente Venditore dichiara che l'immobile gli è pervenuto in forza di [atto di compravendita / successione / donazione] a rogito del notaio [Nome] in data [Data], repertorio n. [Numero], trascritto a [Ufficio] il [Data] al n. [Numero].

Art. 3 – Prezzo

Il prezzo della compravendita è convenuto in € [Prezzo] (euro [prezzo in lettere]).

Art. 4 – Modalità di pagamento

- € [Importo] versati oggi a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., mediante [assegno non trasferibile n. ... della banca ... / bonifico con CRO/TRN n. ...], di cui il Promittente Venditore rilascia quietanza con la sottoscrizione del presente contratto;
- € [Importo] a titolo di acconto prezzo entro il [Data], mediante [modalità] [facoltativo];
- € [Importo] a saldo, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

Art. 5 – Atto definitivo

L'atto di compravendita sarà stipulato entro il [Data] presso il notaio [Nome / scelto dal Promissario Acquirente], con un preavviso di almeno [15] giorni. Le spese notarili e le imposte relative all'atto definitivo sono a carico del Promissario Acquirente.

Art. 6 – Consegna

Il possesso dell'immobile sarà trasferito al Promissario Acquirente [contestualmente alla stipula dell'atto definitivo / in data ...], con la consegna delle chiavi; l'immobile sarà libero da persone e cose. Fino alla consegna, imposte, oneri e spese condominiali restano a carico del Promittente Venditore.

Modello gratuito scaricato da www.modellidicontratto.it – verificarne l'adeguatezza al caso concreto. Aggiornato: 4 novembre 2026.

Art. 7 – Garanzie del Promittente Venditore

Il Promittente Venditore garantisce che l'immobile: (a) è di sua piena ed esclusiva proprietà; (b) sarà trasferito libero da ipoteche, pignoramenti, privilegi, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, servitù passive non apparenti, vincoli e diritti di terzi [salva l'ipoteca a garanzia del mutuo n. ..., che sarà cancellata contestualmente al rogito con il prezzo di vendita]; (c) è conforme alla normativa urbanistica ed edilizia e i dati catastali e la planimetria depositata sono conformi allo stato di fatto; (d) è in regola con il pagamento delle spese condominiali e non sono state deliberate spese straordinarie, salvo: [nessuna / descrizione]; (e) è dotato di attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Art. 8 – Condizione sospensiva [facoltativa]

L'efficacia del presente contratto è subordinata alla concessione al Promissario Acquirente di un mutuo di almeno € [Importo] entro il [Data]. In caso di mancata concessione, comunicata per iscritto entro tale data, il contratto si intenderà risolto e la caparra sarà restituita integralmente, senza interessi né penali.

Art. 9 – Inadempimento

Se il Promissario Acquirente non adempie, il Promittente Venditore può recedere dal contratto e trattenere la caparra; se inadempiente è il Promittente Venditore, il Promissario Acquirente può recedere ed esigere il doppio della caparra (art. 1385 c.c.). In alternativa, la parte non inadempiente può chiedere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto (art. 2932 c.c.) o la risoluzione, salvo il risarcimento del danno.

Art. 10 – Mediazione [se presente]

Le parti dichiarano che l'affare è stato concluso [senza l'intervento di mediatori / con l'intervento dell'agenzia ..., iscritta al n. ... del registro delle imprese di ..., alla quale è dovuta una provvigione di € ... da parte di ...].

Art. 11 – Registrazione e spese

Il presente contratto sarà registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione a cura di [parte]; le spese di registrazione sono a carico di [parte]. Le parti [non] intendono procedere alla trascrizione del preliminare ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., che richiede l'autenticazione notarile delle firme.

Art. 12 – Domicilio e rinvio

Per ogni comunicazione relativa al presente contratto le parti eleggono domicilio agli indirizzi sopra indicati [o ai seguenti indirizzi PEC: ...]. Per quanto non previsto si rinvia alle norme del codice civile.

Letto, confermato e sottoscritto in due originali.

[Luogo], [Data]

Il Promittente Venditore *Il Promissario Acquirente*

_____ _____

Modello gratuito scaricato da www.modellidicontratto.it – verificarne l'adeguatezza al caso concreto. Aggiornato: 4 novembre 2026.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti approvano specificamente gli artt. 4 (Modalità di pagamento), 8 (Condizione sospensiva) e 9 (Inadempimento).

Il Promittente Venditore *Il Promissario Acquirente*

_____ _____

Modello gratuito scaricato da www.modellidicontratto.it – verificarne l'adeguatezza al caso concreto. Aggiornato: 4 novembre 2026.