

## PRENOTAZIONE DI IMMOBILE IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE

Il/La sottoscritto/a Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_;  
[si allega copia:  Documento di riconoscimento,  Codice Fiscale o Tessera Sanitaria]

ed il/la sottoscritto/a Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_;  
[si allega copia:  Documento di riconoscimento,  Codice Fiscale o Tessera Sanitaria]

presenza di altro/i soggetto/i nel campo note;

di seguito, per brevità "**PRENOTANTE**".

Per tramite del/della Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
in qualità di \_\_\_\_\_ dell'Agenzia \_\_\_\_\_,  
con sede a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,  
telefono \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, pec \_\_\_\_\_,  
partita iva \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta presso la Camera di Commercio di \_\_\_\_\_  
nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n. \_\_\_\_\_, assicurata, a norma e per gli  
effetti dell'art. 18 L. 57/2001, per la responsabilità civile a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con la  
compagnia \_\_\_\_\_, polizza n. \_\_\_\_\_, con scadenza  
il \_\_\_\_\_ ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. \_\_\_\_\_;

Agente immobiliare certificato ai sensi UNI/PdR 40:2018;  Valutatore immobiliare certificato ai sensi UNI 11558:2014;  
 Iscritto/a al Ruolo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio;  Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale;

di seguito per brevità "**AGENTE**".

Indirizza la presente al/alla Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
in qualità di \_\_\_\_\_  
della ditta/società \_\_\_\_\_, con sede legale a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, partita iva \_\_\_\_\_,  
codice fiscale \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, pec \_\_\_\_\_;

di seguito, per brevità "**VENDITORE**".

In relazione all'immobile nel fabbricato  da costruire,  in corso di costruzione,  interamente da ristrutturare,  in corso  
di intera ristrutturazione il cui cantiere è sito a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
in \_\_\_\_\_,  
composto da \_\_\_\_\_

con i seguenti accessori e pertinenze \_\_\_\_\_

con previsione di classe energetica \_\_\_\_\_, destinazione d'uso \_\_\_\_\_, attualmente  
iscritto al catasto  fabbricati  terreni, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, e meglio identificato nella  
"Rappresentazione grafica di progetto" allegata e contrassegnata con il colore \_\_\_\_\_ con precisazione che tale  
rappresentazione ha valenza indicativa e suscettibile di integrazioni e modificazioni, da costruire e/o ristrutturare secondo  
le prescrizioni indicate nell'allegato "Descrizione delle opere, impianti e materiali" in conformità al titolo abilitativo  
rilasciato, o in corso di rilascio, dall'ente preposto e sue eventuali varianti.

Il Prenotante dichiara il proprio interesse a prenotare l'acquisto dell'immobile sopra indicato ed a impegnarsi a  
sottoscrivere, in separata sede, un contratto preliminare di compravendita del suddetto immobile in conformità alle  
prescrizioni di cui al D.Lgs. 122/2005 come modificato ed integrato dal D. L.gsl. 14/2019, per sé o per persona/e fisiche e/o  
giuridiche, che si riserva di nominare anche ai sensi dell'art. 1401cc.

L'impegno si intende assunto ai seguenti patti e condizioni:

**1. PREZZO PROPOSTO E CONDIZIONI DI PRENOTAZIONE DELL'IMMOBILE:** il prezzo complessivo offerto, pattuito a corpo e non  
a misura, per l'acquisto dell'immobile oggetto di prenotazione è di Euro \_\_\_\_\_  
(Euro \_\_\_\_\_) oltre le imposte di legge, e verrà corrisposto:

## PRENOTAZIONE DI IMMOBILE IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE

a) Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) alla firma della presente a mezzo n. \_\_\_\_  
 assegno/i bancario  assegno/i circolare/i, intestato/i al Venditore e non trasferibile/i, di cui si allega copia, tratto/i su \_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_;  
 \_\_\_\_\_

Detta somma viene rilasciata all'Agente in deposito fiduciario gratuito con l'incarico di consegnarla al Venditore in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita in conformità alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 122/2005 come modificato ed integrato dal D. L.gsl. 14/2019;

b) Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) entro il \_\_\_\_\_ in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di cui alla lettera a);

La somma di cui al punto a), ed al punto b) ove prevista, a seguito della sottoscrizione del suddetto contratto preliminare diventerà caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c..

c) Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) entro \_\_\_\_\_;

d) Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) entro \_\_\_\_\_;

e) Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) entro \_\_\_\_\_;

f) Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), a saldo senza interessi, al rogito notarile di compravendita, da stipularsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_, anche a mezzo di eventuale parziale accollo di mutuo esistente o nuovo finanziamento.

Qualora il titolo abilitativo sia in corso di rilascio, lo stesso dovrà essere consegnato dal Venditore, anche in copia, al Notaio al massimo entro il \_\_\_\_\_ pena la risoluzione della prenotazione, seppur accettata dal Venditore, e l'Agente restituirà al Prenotante, a semplice richiesta, la somma versata a titolo di deposito ed indicata all'art. 1, lett. a), senza che alcuna delle parti abbia più nulla a pretendere nei confronti dell'altra, per qualsiasi titolo, ragione e/o causa.

Il prezzo proposto comprende ogni e qualsiasi spesa di qualsiasi genere e specie con la sola eccezione di eventuali varianti, migliorie e optional richieste dal Prenotante, dei contratti personali e condominiali per utenze (idrica, gas, energia elettrica, telefono, ecc.), oltre alle spese ed imposte concernenti la stipulazione degli atti notarili (preliminare e definitivo) funzionali al trasferimento della proprietà.

L'immobile in oggetto verrà trasferito:

- unitamente a tutti gli annessi, accessori e pertinenze, parti comuni e servitù attive, in regola con le vigenti norme urbanistiche e fiscali, catastalmente conforme, dotato di attestato di prestazione energetica in classe prevista, della certificazione a norma degli impianti installati, di certificato di agibilità/abitabilità e completato come da "Rappresentazione grafica di progetto" e "Descrizione delle opere, impianti e materiali", salvo modifiche imposte da ragioni urbanistiche, tecniche e/o per cause indipendenti dalla volontà del Venditore;

- libero da ipoteche, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali e servitù attive e passive.  Ad eccezione di \_\_\_\_\_.

Il Prenotante, ove sussistono i presupposti di legge, godrà degli incentivi fiscali previsti in caso di acquisto di immobile di nuova costruzione o facente parte di fabbricato interamente ristrutturato.

Il Venditore avrà facoltà di redigere il regolamento condominiale completo delle tabelle millesimali che disciplinerà i diritti e doveri dei rispettivi condomini ed il Prenotante si impegna sin d'ora ad accettare detto regolamento quale parte integrante e sostanziale del futuro rogito notarile di compravendita.

Nel caso in cui il Prenotante faccia ricorso ad un mutuo il Venditore si impegna sin d'ora a fornire la documentazione che venga richiesta dalla banca e consentire l'accesso nell'area di cantiere dell'immobile al tecnico incaricato dalla banca, per la perizia di prassi finalizzata alla concessione del mutuo.

**2. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA:** il Prenotante, in ossequio a quanto proposto con la presente scrittura, si impegna a comparire, entro la data di cui all'art. 1 lettera b), a semplice convocazione con preavviso di almeno cinque giorni lavorativi, dinanzi al Notaio \_\_\_\_\_ con studio a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, incaricato per la stesura e stipula delle scritture di cui all'art. 1, lett. b) e f), ed ivi a sottoscrivere con il Venditore un contratto preliminare di compravendita del suddetto immobile in conformità alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 122/2005 come modificato ed integrato dal D. L.gsl. 14/2019 ed alle condizioni di cui all'art. 1.

## PRENOTAZIONE DI IMMOBILE IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE

Il Prenotante autorizza il Venditore, assumendosene le relative responsabilità, a commissionare al Notaio designato la predisposizione del suddetto contratto ed a far predisporre le necessarie fideiussioni di legge.

Il Prenotante riceverà dal Venditore fideiussione a garanzia dei pagamenti eseguiti prima del rogito notarile ed in quella sede polizza decennale postuma per eventuali difetti di costruzione e danni arrecati a terzi in conformità alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 122/2005 come modificato ed integrato dal D. Lgs. 14/2019.

Il Prenotante, con riguardo al caso in cui, per ragioni non dipendenti da un comportamento contrario a buona fede del Venditore, decidesse di non giungere alla sottoscrizione del contratto preliminare alle condizioni qui contenute, e sempre fatta salva l'ipotesi della mancata consegna del titolo abilitativo da parte del Venditore al Notaio entro il termine prestabilito di cui all'art. 1, autorizza l'Agente a consegnare, con esonero di ogni e qualsiasi responsabilità, la somma di cui all'art. 1 lett. a) al Venditore, il quale potrà incassarla a titolo di penale e liquidazione forfettaria predeterminata dei danni e delle spese sopportate a causa della mancata sottoscrizione del contratto a seguito della prenotazione.

Qualora il Venditore, nonostante l'accettazione della presente prenotazione, decidesse di non giungere alla sottoscrizione del contratto preliminare alle condizioni qui contenute, e sempre fatta salva l'ipotesi della mancata consegna del titolo abilitativo da parte del Venditore al Notaio entro il termine prestabilito di cui all'art.1, l'Agente restituirà al Prenotante, a semplice richiesta, la somma versata a titolo di deposito ed indicata all'art. 1, lett. a), ed il Venditore dovrà versare al Prenotante una somma pari all'importo del deposito di cui all'art. 1, lett. a) a titolo di penale e liquidazione forfettaria predeterminata dei danni oltre a corrispondere al Notaio l'eventuale onorario per la predisposizione delle scritture.

**3. TERMINI:** la presente prenotazione è da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., fino al termine essenziale delle ore \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_, termine entro il quale potrà essere accettata dal Venditore. Decorso tale termine diventerà definitivamente inefficace ove non pervenga comunicazione inerente l'avvenuta accettazione entro i cinque giorni successivi, a mezzo raccomandata A.R., fax, telegramma, e mail ordinaria, o posta elettronica certificata, messaggio su recapito mobile ai riferimenti del Prenotante di seguito indicati: \_\_\_\_\_

La suddetta comunicazione potrà essere sostituita da consegna a mano della copia accettata, a fronte della quale il Prenotante rilascerà apposita ricevuta.

In caso di mancata accettazione, il Prenotante avrà diritto alla restituzione dell'assegno di cui all'art. 1, lett. a), con espressa esclusione di interessi, danni o rivalse.

**4. CLAUSOLE AGGIUNTIVE:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**NOTE:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

Il Prenotante \_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 1 (prezzo proposto e condizioni di prenotazione dell'immobile), 2 (contratto preliminare, penale e liquidazione forfettaria dei danni) e 4 (clausole aggiuntive).

Il Prenotante \_\_\_\_\_

L'Agente per ricevuta del deposito \_\_\_\_\_

**VENDITORE: ACCETTAZIONE DELLA PRENOTAZIONE**

Confermo quanto indicato nella "Rappresentazione grafica di progetto" e nella "Descrizione delle opere, impianti e materiali" oltre a quanto riportato nella prenotazione e presto espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del Prenotante sia dell'Agente.

Con la seguente sottoscrizione e sigla nelle pagine precedenti, accetto integralmente la prenotazione che precede e mi impegno a sottoscrivere, presso lo studio del Notaio indicato, un contratto preliminare di compravendita in conformità alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 122/2005 come modificato ed integrato dal D. Lgs. 14/2019.

Qualora il titolo abilitativo sia in corso di rilascio mi impegno a consegnarne copia al Notaio nei termini di cui all'art. 1.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Il Venditore \_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 2 (liquidazione forfettaria dei danni), 4 (clausole aggiuntive).

Il Venditore \_\_\_\_\_

**PRENOTANTE: PRESA VISIONE DELL'AVVENUTA ACCETTAZIONE DELLA PRENOTAZIONE**

Con la seguente sottoscrizione dichiaro di ricevere dall'Agente copia della presente prenotazione firmata nei termini ed accettata dal Venditore.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Il Prenotante \_\_\_\_\_

**VENDITORE: PRESA VISIONE DELLA PRENOTAZIONE E DICHIARAZIONE DI MANCATA ACCETTAZIONE**

Confermo quanto indicato nella "Rappresentazione grafica di progetto" e nella "Descrizione delle opere, impianti e materiali" oltre a quanto riportato nella prenotazione e presto espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del Prenotante sia dell'Agente.

Preso visione della Prenotazione con la seguente sottoscrizione e sigla nelle pagine precedenti, dichiaro di NON accettarla.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Il Venditore \_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 2 (liquidazione forfettaria dei danni), 4 (clausole aggiuntive).

Il Venditore \_\_\_\_\_

**PRENOTANTE: PRESA VISIONE DELLA MANCATA ACCETTAZIONE DELLA PRENOTAZIONE**

Con la seguente sottoscrizione dichiaro di ricevere dall'Agente copia della presente prenotazione firmata nei termini e NON accettata dal Venditore.

In merito alla somma di cui all'art. 1, lett. a) della prenotazione ne  richiedo restituzione all'Agente,  accuso ricevuta di restituzione da parte dell'Agente.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Il Prenotante \_\_\_\_\_

Per impegno di restituzione al Prenotante della somma di cui all'art. 1, lett. a) della prenotazione.

L'Agente \_\_\_\_\_