

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•], in [•], nel mio studio.

Avanti a me dott. [•], Notaio in [•], con studio in [•], iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di [•],

SONO PRESENTI

[parte venditrice], e

[Nel caso in cui l'acquirente è una società

- [•], nato/a a [•], il [•], domiciliato/a per la carica in [•], Via [•], che interviene nel presente atto nella sua qualità di [•] in rappresentanza della

[•]

con sede in [•], Via/Piazza/Largo [•] n. [•], C.F. e P. IVA [•], capitale sociale Euro [•], in seguito indicata anche come "parte acquirente", "acquirente" o "[•]", munito degli occorrenti poteri giusta delibera del [•] del [•], che in estratto autentico si allega al presente atto sub "B".

[Nel caso in cui l'acquirente è una persona fisica

Il/la sig./signora [•]

nato/a a [•] in data [•] e residente in [•] Via/Piazza/Largo [•] n. [•], C.F. [•], in seguito indicata anche come "parte acquirente", "acquirente", il/la quale dichiara di essere **[inserire regime patrimoniale]**

Detti costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto.

Premesso che

- a) parte venditrice è la sola proprietaria, in forza dei titoli di seguito indicati, di un cespite sito in [•] in Via [•] n. [•] di circa [•] mq, più avanti meglio descritto ed identificato per dati catastali (nel prosieguo anche denominato "cespite" ovvero "l'immobile");
- b) parte venditrice ha pubblicato un invito ad offrire con riferimento al cespite oggetto del presente atto;
- c) parte venditrice ha quindi esperito una procedura competitiva volta alla alienazione del predetto cespite;
- f) detta procedura è stata regolata da un Disciplinare di Vendita accettato, unitamente alla bozza del presente contratto, da parte acquirente che si allega al presente atto sub "C";
- d) il prezzo individuato da parte venditrice tiene conto dell'assunzione da parte dell'acquirente di tutti i rischi e di tutti gli eventuali effetti negativi della vendita, nonché della rinuncia, da parte della stessa a qualsivoglia garanzia;
- e) parte venditrice ha messo a disposizione dell'acquirente la documentazione in suo possesso per svolgere una due diligence sull'immobile;
- f) parte acquirente ha autonomamente condotto, direttamente e a mezzo di tecnici e professionisti di propria fiducia, sopralluoghi presso il cespite e una completa due diligence ipocatastale, urbanistica, edilizia ed ambientale e ha

ritenuto esaustiva e soddisfacente sia la documentazione e le informazioni acquisite, sia le visite e i sopralluoghi in loco, atte a consentire una piena cognizione di ogni elemento del cespite;

- g) parte acquirente ha quindi avuto piena contezza, anche per il tramite dei propri tecnici, consulenti e valutatori, della consistenza e della situazione di fatto, di diritto, conservazione, manutenzione, ambientale **[in caso di immobile occupato aggiungere: “ed occupazionale”]**, dell’immobile e intende procedere all’acquisto del predetto immobile;
- h) parte acquirente ha quindi presentato un’offerta ed è risultata aggiudicataria dell’immobile;

[In caso di offerta residuale: sostituire la superiore lettera h) con quanto qui di seguito riportato

- h) nell’ambito della procedura competitiva di cui alla superiore lettera c), non è pervenuta a parte venditrice alcuna offerta valida e la vendita è stata decretata deserta. Parte acquirente, come espressamente previsto nell’invito ad offrire, ha quindi presentato un’offerta (c.d. offerta residuale) ed è risultata aggiudicataria dell’immobile;]

[In caso di vincolo indiretto da parte del Ministero della Cultura Verificare la presenza di eventuali vincoli indiretti ed indicare il rispettivo decreto]

[In caso di prelazione culturale

- i) l’immobile in oggetto o parte di esso è qualificato come bene culturale ai sensi del d.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss. mm. (nel prosieguo anche “Codice dei beni culturali”);
- l) ai sensi dell’art. 55 del Codice dei beni culturali, parte venditrice ha chiesto e ottenuto, in data [•], dal Ministero della Cultura, l’autorizzazione [•], per alienare il cespite oggetto della presente compravendita, che si allega al presente atto sub “D”;
- m) il Ministero della Cultura, nel rilasciare l’autorizzazione di cui alla precedente lettera l), ha stabilito le prescrizioni e condizioni, riportate nel citato allegato “D”, che parte acquirente deve accettare, come accetta, e che sono riportate nell’art. 8 del presente atto;
- n) parte venditrice ha ricevuto copia del predetto provvedimento autorizzativo ed è pienamente edotta delle prescrizioni e condizioni poste dal Ministero della Cultura;
- o) parte venditrice è altresì edotta dell’obbligo di denuncia *ex* art. 59 del Codice dei beni culturali, del presente atto al Ministero della Cultura e del conseguente diritto di prelazione esercitabile ai sensi degli artt. 60 ss. del Codice dei beni culturali da parte del Ministero e, nel caso previsto dall’art. 62 comma 3, del predetto Codice, della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati;]

[In caso di prelazione agraria

- p) in data [•], ai sensi dell’art. 8 della Legge n. 590 del 26 maggio 1965 e ss.mm.ii. è stato notificato mediante lettera raccomandata A.R. [a mezzo di ufficiale giudiziario], al/ai coltivatore/i [•], affittuario/i del fondo/i [•] il verbale di assegnazione del cespite oggetto del presente atto a [•] del [•], unitamente alla bozza del presente contratto con l’invito ad esercitare il diritto di prelazione riconosciuto dalla citata legge nel termine di trenta giorni. Termine che è trascorso senza che il diritto di prelazione sia stato esercitato;]

[In caso di prelazione urbana]

- q) in data [•], ai sensi dell’art. 38 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978 e ss.mm.ii. è stato notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, al/ai conduttore/i [•], una comunicazione contenente il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa, unitamente al verbale di assegnazione del cespite oggetto del presente atto a [•] del [•] e alla bozza del presente contratto, con l’invito ad esercitare il diritto di prelazione riconosciuto dalla citata legge nel termine di sessanta giorni. Termine che è trascorso senza che il diritto di prelazione sia stato esercitato;]

tutto ciò premesso
si conviene e stipula quanto segue Articolo 1

Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 Oggetto del contratto

[parte venditrice], come sopra costituita e rappresentata, vende e trasferisce a **[•]** che, come sopra costituita e rappresentata, accetta ed acquista, il seguente cespite: **[•]**.

Per l'individuazione di quanto sopra descritto si allega al presente atto sotto la lettera "E", la planimetria catastale, debitamente esaminata ed approvata dalle parti e dalle stesse sottoscritta, composta di n. **[•]** schede (regolarmente depositata in catasto) a cui le parti fanno pieno riferimento unitamente a me Notaio che ne ho verificato l'esistenza nonché la riferibilità a quanto forma oggetto del presente atto. La parte venditrice dichiara che i sopra citati dati catastali e la relativa planimetria

catastale sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Io Notaio dichiaro di aver individuato gli intestatari catastali e di aver verificato la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

[In caso di vendita di un immobile facente parte di un condominio

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale, sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge e secondo quanto risulta dal vigente regolamento di condominio, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi anche per i propri aventi causa ad osservarli, richiamandoli nei titoli di trasferimento.]

In ogni caso le parti convengono che le misure sopra indicate sono soltanto indicative ed ininfluenti sulla determinazione del prezzo di vendita che, come meglio stabilito nei successivi articoli 3 e 5, avviene a corpo e non a misura, con rinuncia espressa delle parti al vicesimo di cui all'art. 1538 c.c.

Articolo 3

Prezzo della compravendita

Il prezzo di compravendita del cespite è convenuto a corpo e non a misura, nella complessiva somma di euro **[•]** (**[•]**/00), [oltre IVA, se dovuta, in misura di legge,] che le parti dichiarano aver determinato ed accettato, anche in considerazione di quanto pattuito nel successivo art. 5.

[Per immobili non soggetti a prelazione culturale

Le parti – previamente informate da me Notaio sui vantaggi e le tutele offerte – non richiedono il deposito previsto dall'art. 1, comma 63, lett. c) della L. 147/2013.

Le parti, previo richiamo delle sanzioni penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del d.p.r. n. 445/2000, dichiarano che il prezzo di compravendita è stato pagato:

- per euro **[•]** (**[•]**/00), mediante imputazione in conto prezzo dell'importo versato a titolo di deposito cauzionale in data **[•]** mediante bonifico bancario **[•]**, disposto in data **[•]** addebitando il c/c n. **[•]**, acceso presso la banca **[•]** filiale di **[•]**; **[OPZIONE 1 per immobili di valore inferiore a 400K**
- per euro **[•]**, mediante [bonifico bancario **[•]**, disposto in data **[•]** addebitando il c/c n. **[•]**, acceso presso la banca **[•]** filiale di **[•]**, CRO n. **[•]**] [assegni circolari n. **[•]** emessi in data **[•]** dalla banca **[•]**, tutti intestati a parte venditrice, con clausola di intrasferibilità.

elenco assegni]

[OPZIONE 2 (per immobili di valore superiore a 400K)]

- per euro [•], mediante [bonifico bancario [•], disposto in data [•] addebitando il c/c n. [•], acceso presso la banca [•] filiale di [•], CRO n. [•]].

Parte venditrice rilascia quietanza di saldo dell'intero prezzo come sopra regolato, con espressa rinuncia alla ipoteca legale, [salvo il buon fine del/dei titolo/i ricevuto/i,] con esonero per il competente Ufficio da ogni responsabilità a riguardo.]

[Per immobili soggetti a prelazione culturale]

OPZIONE 1 (assegni intestati al venditore):

Le parti, previo richiamo delle sanzioni penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del d.p.r. n. 445/2000, dichiarano che il prezzo di compravendita viene regolato:

- per euro [•] ([•]/00), mediante imputazione in conto prezzo dell'importo versato a titolo di deposito cauzionale in data [•] mediante bonifico bancario [•], disposto in data [•] addebitando il c/c n. [•], acceso presso la banca [•] filiale di [•];
- per euro [•], mediante assegni circolari n. [•] emessi in data [•] dalla banca [•], tutti intestati a parte venditrice, con clausola di intrasferibilità.

elenco assegni

Parte acquirente, volendo avvalersi della facoltà di cui all'art. 1 commi 63 e ss. della Legge 147/2013, chiede a me Notaio di trattenere in deposito la somma di euro [•] ([•]/00) – pari al prezzo di compravendita detratto l'importo di euro [•] ([•]/00) già versato a parte venditrice a titolo di deposito cauzionale in data [•] e che verrà imputato a in conto prezzo al momento dell'avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 10 del presente atto – portata dai predetti assegni circolari non trasferibili intestati alla parte venditrice e di consegnare detti titoli alla parte avente diritto al momento della stipula dell'atto ricognitivo con il quale si farà constare l'avveramento o il mancato avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 10 del presente atto, previa esibizione della ricevuta del Registro Somme e Valori di cui infra, senza che null'altro possa essere richiesto o eccepito.

Pertanto, parte acquirente, con il consenso di parte venditrice, consegna a me Notaio i predetti assegni circolari.

Io Notaio, aderendo alla richiesta delle parti, ricevo detti titoli, previa annotazione nel Registro delle Somme e dei Valori e rilascio della relativa ricevuta n. [•], specificando che i titoli, intestati alla parte venditrice, non possono essere versati su conto corrente personale, neppure dedicato, e non confluiscono nel mio patrimonio personale.

Le parti convengono che, contestualmente alla consegna dei predetti titoli, parte venditrice rilascerà quietanza di saldo dell'intero prezzo come sopra regolato, con espressa rinuncia alla ipoteca legale, salvo il buon fine del/dei titolo/i ricevuto/i, con esonero per il competente Ufficio da ogni responsabilità a riguardo.]

OPZIONE 2 (assegni intestati al notaio):

[Le parti, previo richiamo delle sanzioni penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del d.p.r. n. 445/2000, dichiarano che il prezzo di compravendita viene regolato:

- per euro [•] ([•]/00), mediante imputazione in conto prezzo dell'importo versato a titolo di deposito cauzionale in data [•] mediante bonifico bancario [•], disposto in data [•] addebitando il c/c n. [•], acceso presso la banca [•] filiale di [•];
- per euro [•], mediante assegni circolari n. [•] emessi in data [•] dalla banca [•], tutti intestati a me Notaio, con clausola di intrasferibilità.

elenco assegni

La parte acquirente, volendo avvalersi della facoltà di cui all'art. 1 commi 63 e ss. della L. 147/2013, chiede a me Notaio

di trattenere in deposito la somma di euro [•] ([•]/00), pari al prezzo di compravendita detratto l'importo di euro [•] ([•]/00), già versato a parte venditrice a titolo di deposito cauzionale in data [•], e che verrà imputato in conto prezzo al momento dell'avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 10 del presente atto.

Pertanto la parte acquirente, con il consenso della parte venditrice, consegna a me Notaio i predetti assegni circolari non trasferibili intestati a me Notaio, che verranno versati sul conto corrente dedicato intestato a me Notaio, che costituisce patrimonio separato rispetto al mio patrimonio personale, impignorabile ed escluso dalla mia successione, ed io Notaio, aderendo alla richiesta, ricevo detta somma, previa annotazione nel Registro delle Somme e dei Valori e rilascio della relativa ricevuta n. [•] in data odierna.

Il predetto importo di Euro [•] verrà versato da me Notaio a mezzo di assegni circolari non trasferibili alla parte avente diritto al momento della stipula dell'atto ricognitivo con il quale si farà constare l'avveramento o il mancato avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 10 del presente atto.

Le parti convengono che, contestualmente al versamento da parte di me Notaio della predetta somma, parte venditrice rilascerà a parte acquirente quietanza di saldo dell'intero prezzo come sopra regolato, con espressa rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per il competente Ufficio da ogni responsabilità a riguardo].

Le parti, previo richiamo delle sanzioni penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del d.p.r. n. 445/2000, dichiarano che relativamente alla compravendita in oggetto [non si sono avvalse dell'opera di un mediatore/ si sono avvalse dell'opera di un mediatore].

Articolo 4

Trasferimento della proprietà e del possesso [Immobili non soggetti a prelazione culturale

Il trasferimento della proprietà del cespite compravenduto consegue alla stipula del presente contratto ed ha luogo contestualmente alla stessa.

Contemporaneamente, parte acquirente subentra nel possesso giuridico dell'immobile e materiale delle sole porzioni dello stesso non detenute o non occupate da terzi, con i relativi diritti, obblighi, rapporti, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, privilegi, oneri di qualsiasi specie e natura, nessuno escluso ed eccettuato. Parte acquirente subentra, con effetto liberatorio per parte venditrice medesima, ed assume le obbligazioni e gli oneri relativi alla proprietà trasferita, nessuno escluso od eccettuato, sì che da tale data sono a carico della parte acquirente anche tutte le spese, oneri, imposte, tasse di qualsiasi natura e specie comunque afferenti al cespite compravenduto.

Dalla medesima data di trasferimento sono di competenza della parte acquirente i frutti relativi al cespite trasferito, mentre restano di competenza di parte venditrice i frutti relativi al cespite trasferito, ancorché non ancora esigibili e/o messi in pagamento e/o percepiti, sino alla data di trasferimento.]

[Immobili soggetti a prelazione culturale

Il trasferimento della proprietà del cespite compravenduto rimane sospensivamente condizionata ai sensi di legge e dell'articolo 10 del presente atto, al mancato esercizio del diritto di prelazione nei modi e termini previsti dal Codice dei beni culturali.

Solo al momento dell'avveramento della predetta condizione, come riconosciuto in apposito atto ricognitivo che le parti si impegnano a stipulare congiuntamente, parte acquirente subentrerà nel possesso materiale dell'immobile ad eccezione delle porzioni detenute o occupate da terzi, con i relativi diritti, obblighi, rapporti, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, privilegi, oneri di qualsiasi specie e natura, nessuno escluso ed eccettuato.

Sempre al momento dell'avveramento della predetta condizione, ma con effetti retroattivi alla data di stipula del presente atto, parte acquirente subentrerà nel possesso giuridico dell'immobile, con effetto liberatorio per parte

venditrice medesima, ed assumerà le obbligazioni e gli oneri relativi alla proprietà trasferita, nessuno escluso od eccettuato, sì che verranno ceduti a carico della parte acquirente anche tutte le spese, oneri, imposte, tasse di qualsiasi natura e specie comunque afferenti al cespite compravenduto dalla data del presente atto.

Dalla medesima data saranno di competenza della parte acquirente i frutti relativi al cespite trasferito, mentre resteranno di competenza di parte venditrice i frutti relativi al cespite trasferito, ancorché non ancora esigibili e/o messi in pagamento e/o percepiti, sino alla predetta data].

Articolo 5

Garanzie e convenzioni accessorie

Sono compresi nella compravendita tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, rapporti, liti, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, usi e servitù attive e passive a favore ed a carico del cespite, ancorché non espressamente menzionati nel presente atto, poiché parte venditrice ha inteso trasferire a parte acquirente tutto quanto relativo al medesimo cespite che viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto, di diritto, conservazione, manutenzione, detentivo **[in caso di immobile occupato aggiungere: “ed occupazionale in cui si trova”]**, ben noto e conosciuto alla parte acquirente che come tale lo accetta espressamente come “visto e piaciuto”. Per l’effetto, ai fini dell’interpretazione di questo contratto, l’eventuale specificazione di porzioni di immobili, l’eventuale omessa od errata indicazione di misure di beni come l’eventuale omessa od errata specificazione dei confini e/o dati catastali, sono del tutto prive di rilievo, in quanto il trasferimento, come innanzi precisato, si intende convenuto a corpo e non a misura, senza alcuna possibilità di chiedere riduzioni di prezzo, a cui parte acquirente rinuncia, e/o applicazione dell’art. 1538 c.c.

Parte venditrice garantisce esclusivamente la piena ed esclusiva proprietà e legittima provenienza del cespite compravenduto in base ai titoli idonei quali indicati nel successivo articolo 7 [, nonché la libertà dell’immobile da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per quanto segue: **[•]**.

[Se c’è vincolo indiretto da parte del Ministero della Cultura: Parte acquirente prende atto e accetta che nei confronti dell’immobile sono state adottate prescrizioni di tutela indiretta con D.M. **[•]. All’uopo il presente atto sarà denunciato a cura di me Notaio ai sensi dell’art. 59 del Codice dei beni culturali, in forza di espresso mandato che le parti mi conferiscono con la sottoscrizione del presente atto.]**

Parte acquirente dichiara di accettare lo stato [locativo ed occupazionale] dell’immobile, così come di subentrare, con effetto liberatorio per parte venditrice, in ogni rapporto, obbligo, onere al medesimo afferente, con rinuncia espressa a qualsivoglia pretesa nei confronti di parte venditrice.

Al riguardo, le parti riconoscono espressamente e convengono che, nella determinazione del prezzo di compravendita, si è tenuto conto della assunzione da parte dell’acquirente di tutti i rischi e di tutti gli eventuali possibili effetti negativi della vendita, ivi compresi quelli conseguenti alla omessa notifica della alienazione ai soggetti eventualmente titolari di un legittimo diritto di prelazione [urbana] [o agraria], ed alla conseguente costituzione in favore degli stessi del diritto di riscatto di una, più o tutte delle porzioni in oggetto, così come di ogni e qualsivoglia pretesa da chiunque avanzata in qualsiasi sede in relazione ad eventuali diritti che si assumono violati.

In particolare, le parti convengono che in caso di domanda di riscatto da parte di soggetti che pretendano di essere titolari di un legittimo diritto di prelazione, [urbana] [o agraria], in relazione alla alienazione oggetto del presente atto, parte acquirente manleverà parte venditrice da ogni e qualsiasi eventuale pretesa avanzata nei confronti di quest’ultima, rimanendo ad esclusivo carico della medesima parte acquirente gli effetti di qualsiasi natura del diritto di riscatto esercitato e dell’eventuale giudizio all’uopo instaurato, con rinuncia da parte della stessa acquirente ad

avanzare nei confronti di parte venditrice qualsiasi pretesa a qualsiasi titolo, ivi compreso quello risarcitorio, di indennizzo, per la restituzione di tutto o parte del prezzo pagato ovvero per il rimborso delle spese sostenute, essendo la presente compravendita convenuta a rischio e pericolo dell'acquirente.

Parte acquirente assume altresì tutti i rischi che dovessero conseguire alla omessa, tardiva, erronea e/o incompleta denuncia di trasferimento di cui all'art. 59 del Codice dei beni culturali, e, quindi, parte acquirente assume anche il rischio dell'eventuale esercizio da parte del Ministero della Cultura e, nel caso previsto dall'art. 62 comma 3, del predetto Codice, della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati della prelazione culturale di cui al citato Codice, con rinuncia da parte della stessa parte acquirente ad avanzare, nei confronti di parte venditrice, qualsiasi pretesa a qualsiasi titolo, ivi compreso quello risarcitorio, di indennizzo, ovvero per il rimborso delle spese sostenute, essendo la presente compravendita convenuta a rischio e pericolo dell'acquirente.

Parte acquirente assume anche tutti i rischi e obblighi che dovessero derivare dalla presenza di eventuali, anche non noti, vincoli indiretti posti a tutela dei beni culturali.

Parte acquirente dichiara di aver acquisito e di essere a conoscenza di ogni informazione rilevante in merito al cespite compravenduto ed, in ogni caso, per effetto delle verifiche sullo stesso effettuate, anche con l'ausilio di tecnici di fiducia, di essere stata posta in condizione di conoscere ogni informazione utile, necessaria e rilevante ai fini della valutazione dello stesso, anche per quanto attiene allo stato di conservazione e alla eventuale situazione ambientale in cui attualmente si trova l'immobile [in caso di immobile occupato inserire: "pure a seguito della detenzione ed utilizzazione da parte degli occupanti"], alla situazione catastale ed urbanistica, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti. A tale ultimo proposito, parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza prescritta dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/1/2008 n. 37 e la parte acquirente, preso atto di quanto sopra, esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando, ai sensi dell'articolo 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti. Le parti riconoscono, pertanto, che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancata conformità e della mancanza dei documenti di cui all'art. 7 del decreto predetto in quanto non disponibili.

In ogni caso, le parti si danno reciprocamente atto ed accettano espressamente che parte venditrice non ha dichiarato o promesso né dichiara o promette qualità di qualsiasi genere e natura del cespite compravenduto ed in particolare non presta alcuna garanzia circa il mantenimento delle attuali destinazioni urbanistiche, la edificabilità, le condizioni per il rilascio di eventuali concessioni *ad aedificandum*, eventuali diritti *ad aedificandum* o ad altro titolo nascenti dalla disciplina urbanistica vigente, del detto cespite, accettato dalla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pure quale derivante dalle locali normative urbanistiche generali e particolareggiate, assumendo, peraltro, parte acquirente a proprio rischio e pericolo ogni effetto e conseguenza relativa alla sorte delle stesse anche per quanto riguarda il possibile evolversi della situazione urbanistica del cespite.

Parte venditrice è esonerata da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria per difformità urbanistiche dell'immobile in quanto parte acquirente accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti.

In considerazione di quanto sopra, le parti convengono espressamente anche l'esclusione di qualsivoglia garanzia di parte venditrice per vizi dovuti alla presenza nel [cespite/fabbricato di cui è parte quanto in oggetto] (edifici, suolo e sottosuolo) di materiali tossico-nocivi e, comunque, inquinanti e che, pertanto, parte promittente venditrice non avrà alcuna responsabilità od obbligo di indennizzo/risarcimento e parte acquirente non avrà alcun diritto a chiedere riduzioni di prezzo e/o o risarcimenti di qualsivoglia danno, anche nel caso in cui fosse necessario procedere ad

interventi di bonifica ambientale, messa in sicurezza, demolizione o ripristino del predetto cespite, che saranno integralmente ed esclusivamente a carico di parte acquirente.

Infine, parte acquirente e parte venditrice rispettivamente danno e prendono atto, come pure accettano espressamente, che di tutto quanto sopra si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di compravendita del cespite, **[per gli immobili venduti da Fintecna in qualità di liquidatore inserire: “anche tenuto conto della natura liquidatoria dell’incarico affidato legislativamente a parte venditrice”]**.

Articolo 6 Provenienza

In ordine alla provenienza del cespite oggetto del presente contratto, parte venditrice dichiara che lo stesso è ad essa pervenuto in forza di **[•] inserire titoli di provenienza del cespite]**

Articolo 7

Dichiarazioni urbanistiche

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, previo richiamo delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del d.p.r. n. 445/2000,

[Fabbricati pre 1° settembre 1967

che i lavori di costruzione del cespite oggetto di compravendita sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state realizzate opere soggette a nuovi provvedimenti autorizzativi e/o concessori.]

[Fabbricati post 1° settembre 1967:

che il cespite è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. [•] del [•].]

Parte venditrice non garantisce l’abitabilità/agibilità del cespite né che lo stesso può ottenerla. Parte acquirente esonera parte venditrice da ciò e riconosce che, nella determinazione del prezzo di vendita, si è tenuto conto anche di tale circostanza. Parte acquirente dichiara di accettare integralmente le eventuali domande di condono edilizio presentate, ai sensi degli artt. 31 e ss. della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, degli artt. 39 e ss. della legge n. 724 del 23 dicembre 1994, nonché dell’art. 32 del decreto legge n. 269, del 30 settembre 2003, convertito con la legge n. 326 del 24 novembre 2003, relativamente alle modifiche apportate all’immobile oggetto di vendita e, comunque, di essere a conoscenza dell’attuale situazione urbanistico edilizia dell’immobile oggetto di vendita, assumendosi tutti gli eventuali oneri, rischi e costi che potrebbero originare anche da condoni richiesti. Parte acquirente dichiara altresì di esonerare parte venditrice da ogni responsabilità connessa all’esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria presentate per difformità urbanistiche del cespite.

[In caso di pratiche di condono edilizio in essere

Più in particolare, parte venditrice dichiara che per la realizzazione di [•] è stata presentata da [•] al Comune di [•] una domanda di concessione edilizia in sanatoria in data [•] prot. n. [•], per la quale domanda è stata versata in data [•] la somma di [•] a titolo di [•].]

Con riferimento alla disciplina dettata dal d. lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e successive modifiche e integrazioni in materia di rendimento energetico negli edifici, si allega al presente atto, previa dispensa dalla lettura, sotto la lettera “G”, l’Attestato di Prestazione Energetica. Parte acquirente attesta e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del cespite in oggetto.

[In caso di terreni o di fabbricati con terreni di pertinenza superiori a mq 5.000

Con riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni oggetto del presente contratto, si allega al presente atto, sotto la lettera “F”, il certificato di destinazione urbanistica, ottenuto dal Comune di [•] in data [•], di cui, parte venditrice,

previo richiamo delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del d.p.r. n. 445/2000, attesta la vigenza.]

[Gli artt. 8, 9, 10 e 11 vanno inseriti in caso di prelazione culturale] [Articolo 8

Prescrizioni e condizioni ex art. 55 del Codice dei beni culturali

Parte acquirente espressamente accetta e si impegna a rispettare tutte le condizioni e prescrizioni dettate dal Ministero della Cultura ai sensi dell'art. 55 del Codice dei beni culturali, con il provvedimento n. [•] del [•], allegato sub "D" al presente atto, che, ai sensi dell'art 55-bis del citato Codice vengono di seguito trascritte: [•].]

[Articolo 9

Clausola risolutiva

Le parti riconoscono ed accettano che l'inadempimento, anche soltanto parziale, di parte acquirente alle obbligazioni di cui al precedente art. 8, legittimano parte venditrice a risolvere il presente atto di compravendita ai sensi e per l'effetto degli artt. 1456 c.c. e 55-bis del Codice dei beni culturali. Salvo ed impregiudicato il diritto di parte venditrice a trattenere il prezzo incassato per la compravendita a titolo di penale e al risarcimento degli ulteriori danni eventualmente subiti.]

[Articolo 10

Obbligo di denuncia e Condizione sospensiva

Le parti espressamente riconoscono che l'efficacia del presente atto è sospensivamente condizionata, ai sensi degli artt. 59 e ss. del Codice dei beni culturali, al mancato esercizio, nei termini di legge, da parte del Ministero della Cultura e, nel caso previsto dall'art. 62 comma 3 del predetto Codice, della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati, del diritto di prelazione.

Il presente atto sarà denunciato a cura di me Notaio ai sensi dell'art. 59 del Codice dei beni culturali, in forza di espresso mandato che le parti mi conferiscono con la sottoscrizione del presente atto. Ai soli fini della predetta denuncia, le parti eleggono domicilio presso il mio studio.

L'eventuale avveramento della condizione sospensiva, consistente nel mancato esercizio della prelazione, dovrà risultare da atto ricognitivo che le parti si impegnano a stipulare congiuntamente decorsi i sessanta giorni dall'avvenuta denuncia, previsti dall'art. 61 del Codice dei beni culturali.

Sino alla stipulazione congiunta dell'atto ricognitivo di avveramento della predetta condizione, il presente contratto rimarrà improduttivo di effetti e il possesso e la detenzione del bene non passeranno a parte acquirente. Solo dopo la stipulazione congiunta dell'atto ricognitivo parte venditrice consegnerà il cespite a parte acquirente.

In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura e, nel caso previsto dall'art. 62 comma 3, del predetto Codice, della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati, le parti ne daranno atto mediante atto ricognitivo e, dopo la stipula di tale atto, io Notaio depositario restituirò a parte acquirente l'importo versato a titolo di prezzo, mediante

Opzione 1 (se assegni intestati alla parte venditrice):

la riconsegna degli assegni circolari di cui all'art. 3 del presente atto,

Opzione 2 (se assegni intestati al notaio):

assegni circolari non trasferibili intestati alla parte acquirente

e parte venditrice restituirà a parte acquirente l'importo ricevuto a titolo di deposito cauzionale in data [•], il tutto senza il riconoscimento di alcun interesse, ovvero il rimborso delle spese sostenute.]

[Articolo 11 Diritto di recesso

Qualora il diritto di prelazione riconosciuto dagli artt. 59 e ss. del Codice dei beni culturali, sia stato esercitato su parte del cespite oggetto della presente compravendita, parte venditrice potrà, ai sensi dell'art 61, comma 6, del predetto codice recedere dalla presente compravendita.

Il recesso andrà esercitato entro e non oltre [•] giorni dall'esercizio del diritto di prelazione. In caso di esercizio del diritto di recesso, io Notaio depositario restituirò a parte acquirente l'importo versato a titolo di prezzo, mediante:

Opzione 1 (se assegni intestati alla parte venditrice): la riconsegna degli assegni circolari di cui all'art. 3 del presente atto,

Opzione 2 (se assegni intestati al notaio):

assegni circolari non trasferibili intestati alla parte acquirente

e parte venditrice restituirà a parte acquirente l'importo ricevuto a titolo di deposito cauzionale in data [•], il tutto senza il riconoscimento di alcun interesse, ovvero il rimborso delle spese sostenute.]

Articolo 12 Spese e imposte

Le spese notarili, le imposte, le marche, le tasse e ogni altra spesa e/o costo relativo e connesso al trasferimento, al presente atto, [all'atto ricognitivo]sono a carico della parte acquirente che, con la sottoscrizione del presente atto, espressamente si impegna a manlevare, dietro semplice richiesta e senza possibilità di opporre eccezioni, e a tenere indenne parte venditrice da qualsiasi passività/onere/pregiudizio di natura fiscale che possa derivare a suo carico con riferimento alla presente compravendita.

[NB: Attesa la peculiarità di ogni singola fattispecie, il trattamento fiscale da riservare all'atto di compravendita, sarà oggetto di singola valutazione da parte del venditore, dell'acquirente e del notaio rogante.]

Articolo 13 Disposizioni generali

L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dall'altra parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute in questo contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto ad esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.

Il presente contratto è regolato e va interpretato secondo la legge italiana.

[Nel caso in cui l'acquirente è consumatore

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto, sarà competente il Foro di Roma, con esclusione di ogni altro Foro, alternativo o concorrente, in deroga al disposto dell'art. 33 del D.Lgs 206/2005, trattandosi di clausola che ha formato oggetto di trattativa individuale tra le parti ai sensi del disposto dell'art.34 comma 4 del medesimo D.Lgs..]

[Nel caso in cui l'acquirente non è consumatore

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto, sarà competente il Foro di Roma, con esclusione di ogni altro Foro, alternativo o concorrente, fatte salve eventuali norme inderogabili di legge.]

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa conoscenza prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me notaio, e da me letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore [•].