**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE DI TERRENO AGRICOLO**

L’anno ……….. addì …………………..

con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra i sottoscritti:

**- Nome …….. cognome ……….. nato a ……. Il ………. codice fiscale …………. di seguito denominato parte promittente venditrice;**

**e**

**- Nome …….. cognome ……….. nato a ……. Il ………. codice fiscale …………. di seguito denominato parte promissaria acquirente,**

Si conviene e si stipula quanto segue:

**1. Oggetto del contratto**

Il promittente venditore promette di cedere e vendere a …………………. Che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di dichiarare al momento della stipulazione del rogito notarile, nominativamente i terreni agricoli così catastalmente censiti:

Comune di …..

- Foglio …., part. . - cl. …….. – Ha …….. – R.D. ……. € - R.A. … €

- Foglio …., part. . - cl. …….. – Ha …….. – R.D. ……. € - R.A. … €

- Foglio …., part. . - cl. …….. – Ha …….. – R.D. ……. € - R.A. … €

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, considerandone l’oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno attuale si trova e così come ben visto, conosciuto e piaciuto alla parte “promittente compratore”, con inerenti diritti di accesso e scarico, servitù, accessioni e pertinenze di ogni tipo.

Ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita le parti fanno espresso riferimento alla planimetria allegata al presente contratto, fatta avvertenza che le dimensioni e misure da essa rilevabili hanno valore indicativo. In merito ad essa, le parti dichiarano, riconoscono e sottoscrivono essere conforme allo stato di fatto.

**2. Condizioni di vendita**

La vendita è fatta con i seguenti patti e condizioni:

**a) I terreni in oggetto** sono e saranno sino alla data del contratto definitivo di vendita (rogito) libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, privilegi fiscali o altri oneri e vincoli di qualsiasi genere.

In particolare [clausola da inserire se il promittente venditore è separato legalmente dal coniuge] parte promittente venditrice garantisce che le porzioni immobiliari in oggetto non sono oggetto di assegnazione in godimento a favore del di lui coniuge.

**b) L’atto notarile di trasferimento** verrà stipulato entro e non oltre il giorno ……………….,

termine essenziale, a semplice richiesta di una delle parti e con preavviso di giorni…., presso il notaio di gradimento del promissario acquirente che sin d’ora viene designato nella persona del dr. ………………………. Con studio ubicato in …………….… via …………………………. Tel. .……………..………

**3. Consegna e immissione in possesso**

**a) Il possesso e il godimento dell’immobile** decorreranno dalla data dell’atto notarile di vendita, dalla quale data tutte le spese e gli oneri che graveranno l’immobile in oggetto, saranno a carico della parte acquirente.

**b) Qualora per dimostrato inadempimento** del promittente venditore il rogito notarile e pertanto la data di consegna dell’immobile non avverrà entro la data del …………..…, da tale data sarà applicata a carico del promittente venditore e a favore del promissario acquirente una penale di € ………..…………… per ogni giorno di ritardo.

**c) Il promittente venditore si impegna** a produrre all’atto del rogito notarile tutta la documentazione necessaria alla stipula.

**4. Prezzo e condizioni di pagamento**

Il prezzo di vendita è determinato in € …….. a mq e successivamente fissato e convenuto in complessivi € ………..;

Il possesso materiale e legale verrà trasferito al momento del pagamento dell’importo.

Il prezzo della vendita dell’immobile è regolato come segue:

- euro ………….…, a titolo di caparra confirmatoria - sono stati versati già prima d'ora dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice a mezzo degli assegni circolari infra citati e per detto e tanto importo la parte promittente venditrice rilascia corrispondente quietanza;

- euro ................, ancora dovuti a saldo, dovranno essere pagati a mezzo di assegni circolari/bonifico bancario e nel rispetto della normativa valutaria vigente contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita.

Trascorsa la data sopra convenuta quale termine finale per l'adempimento, in caso di inadempimento di una parte, l'altra parte oltre che avvalersi della caparra ai sensi dell'art. 1385 c.c. recedendo dal contratto e trattenendo ovvero facendosi restituire il doppio della caparra, potrà fare ricorso alle tutele previste dalla legge.

**5. Oneri fiscali**

Tutte le imposte, tasse vigenti o future, inerenti al presente contratto, le spese relative alla sua registrazione, saranno a esclusivo carico del promissario acquirente, a far data dalla consegna dell’immobile. A suo esclusivo carico si convengono pure gli oneri e le spese relative agli atti definitivi di trasferimento delle proprietà dipendenti e conseguenti ad eccezione di quelli che, per legge, uso e convenzione sono a carico del promittente venditore.

**6. Clausola di risoluzione delle controversie**

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l’Organismo di mediazione delle Camere di Commercio di ………………………………. e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

**7. Riservatezza dei dati personali**

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto.

**8. Norme di riferimento**

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme previste dal Codice Civile e dalle leggi speciali in materia di promessa di vendita immobiliare.

Interamente letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

Luogo e data …………………..

I sottoscritti dichiarano di aver preso conoscenza di tutto quanto precede.

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_