



R E E F

REEF S.p.A.
Largo Luigi Antonelli, 27 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
lazio@reef-spa.com

CL-

– D13P –

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno 2022, il giorno ____ del mese di _____.

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le sottoscritte:

Il Sig. _____ C.F. _____, nato a _____
_____ il _____, residente a _____
_____ in Via _____ identificato a mezzo
di _____ rilasciata dal _____, il
_____ con validità sino al _____, qui di seguito
definito "**Promittente venditore**", anche congiuntamente nominate "**le parti**"
e

La società REEF S.p.A. con sede in Roma Largo Luigi Antonelli, n.° 30, CAP 00145, P.IVA 16068981006, in persona dell'Amministratore Unico, Dottore Maurizio Misagordi, CF MSGMRZ76L24H501Y, identificato con C.I. numero AZ1574505 rilasciata dal Comune di Fiumicino in data 22/01/2021, con scadenza il 24/07/2031 e sede operativa in _____, per questo atto rappresentato dal procuratore speciale munito di procura notarile del ____/____/2021, il Sig. _____, C.F. _____, nato il ____/____/19__ a _____ (____), qui di seguito denominato, "**Promittente acquirente**", anche congiuntamente nominate "**le parti**";

si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1) CONSENSO ED OGGETTO

Il Sig. _____, **promette e si obbliga** di vendere e di trasferire, con le più ampie garanzie di legge e senza riserva e limitazione alcuna, alla REEF S.p.A., che **accetta, promette e si obbliga** di acquistare, per sé e/o per persona da nominarsi in sede di contratto definitivo di compravendita, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato nel Comune di _____, e precisamente in Via _____, piano _____, **immobile ad uso abitativo come censito nel catasto** nel Comune di _____ prov. di _____ foglio _____, particella _____, sub. _____, Zona censuaria _____, Cat. _____, classe _____, consistenza _____ vani, superficie catastale _____ Mq, rendita catastale Euro _____.

ARTICOLO 1 BIS) MENZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 29 COMMA 1 BIS, DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985 N. 52

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19 del D.L. 30 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazioni in legge 30 luglio 2010 n. 122:

Sede Legale

Largo Luigi Antonelli, 30 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
P. Iva e Registro Imprese 16068981006

Contatti

info@reef-spa.com
reefspace@pec.it
www.reef-spa.com



R E E F

REEF S.p.A.
Largo Luigi Antonelli, 27 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
lazio@reef-spa.com

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto in data _____
- la parte promittente venditrice dichiara, e la parte promittente acquirente ne prende atto, che i dati catastali sopra riportati e la connessa planimetria sono conformi allo stato di fatto del cespite in oggetto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, e che in ogni caso al momento del rogito l'immobile sarà comunque conforme e rogabile;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari circa l'attuale proprietaria;
- L'immobile è conforme a quanto autorizzato dalle sanatorie e pratiche edilizie ormai concluse ed autorizzate dagli enti competenti e che si alleggeranno nel rogito definitivo.

ARTICOLO 2) SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO

Il bene oggetto della promessa di vendita sarà venduto ed acquistato: --- a corpo e non a misura; --- nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova; --- con tutti gli accessori di legge, adiacenze e pertinenze, dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni anche condominiali, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato; --- con tutti i patti, riserve, eccezioni e condizioni fissate nei titoli di provenienza (per quanto ancora oggi valevoli ed efficaci), con gli inerenti e proporzionali diritti sulle parti, spazi, beni comuni e condominiali e relativi diritti ed obblighi, anche se rinvenibili da assemblee e regolamenti di condominio e tra atti tra privati non registrati.

ARTICOLO 3) GARANZIE

La parte promittente venditrice, anche ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme sul regime patrimoniale della famiglia, garantisce sin d'ora l'assoluta proprietà e libera alienabilità di quanto promesso in vendita e la sua libertà da vincoli, canoni, oneri, arretrati di imposte e tasse, pendenze, accertamenti o pagamenti tributari in corso, privilegi fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, prelazioni, diritti o pretese di terzi in genere, volendo rispondere come per legge in caso contrario e sollevando la parte promittente acquirente da ogni responsabilità, molestia o danno, e se ve ne fossero attualmente al momento del rogito l'immobile ne sarà libero completamente.

La parte promittente venditrice dichiara altresì che gli impianti installati nell'appartamento in oggetto e negli spazi condominiali sono funzionanti e presta garanzia in ordine alla loro conformità con riferimento alla disciplina vigente al momento della loro realizzazione e/o adeguamento, ed ai conseguenti obblighi di consegna della relativa ed inerente documentazione, mentre per ciò che concerne il generatore di calore (caldaia) a servizio dell'impianto termico dell'appartamento, la parte promittente venditrice dichiara che, **trattandosi di impianto centralizzato**, l'amministrazione condominiale ha provveduto ai periodici controlli di legge.

ARTICOLO 4) DICHIARAZIONI

Sede Legale

Largo Luigi Antonelli, 30 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
P. Iva e Registro Imprese 16068981006

Contatti

info@reef-spa.com
reefspace@pec.it
www.reef-spa.com



R E E F

REEF S.p.A.
Largo Luigi Antonelli, 27 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
lazio@reef-spa.com

4.1 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della normativa urbanistica ed edilizia vigente ed applicabile, la parte promittente venditrice dichiara che sull'unità immobiliare in oggetto e sulle parti comuni del fabbricato non sono state realizzate opere, interventi o cambi di destinazione per i quali le normative tempo per tempo vigenti richiedevano licenze, concessioni, denunce o provvedimenti amministrativi, tali da rientrare comunque nelle prescrizioni e sanzioni della normativa edilizia e urbanistica tempo per tempo vigente, e che nel caso ve ne fossero state le stesse opere sono state sanate o eseguite sulla base di apposite autorizzazioni e concessioni, rendendo pertanto l'immobile comunque conforme e rogabile.

4.2 PROVENIENZA

La parte promittente venditrice dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto, da ultimo, in forza dell'atto di compravendita immobiliare del 28 luglio 2008 a firma del Notaio _____, Notaio in _____ repertorio n. _____, registrazione n. _____

ARTICOLO 5) PREZZO

Il prezzo del bene di cui alla presente promessa di vendita è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro _____,00 (_____/00 Euro).

La parte promittente venditrice e la parte promittente acquirente, consapevoli delle responsabilità penali per l'ipotesi di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che il pagamento di detto corrispettivo viene fra loro regolato come segue:

1) quanto ad Euro _____,00 (_____/00 Euro) essi saranno obbligatoriamente versati a titolo di caparra confirmatoria dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice entro 60 (sessanta) giorni lavorativi, escluso il mese di agosto, dalla sottoscrizione del presente contratto, termine da considerarsi essenziale, se non rispettato si risolverà il contratto e le parti saranno libere da vincoli e nulla sarà chiesto al promittente acquirente, a mezzo bonifico bancario direttamente sul conto corrente del Promittente venditore al seguente numero IBAN _____;

2) quanto ai residuali Euro _____,00 (_____/00 Euro), a saldo, essi saranno dalla parte Promittente acquirente versati alla parte Promittente venditrice contestualmente alla firma del contratto definitivo di vendita che sarà sottoscritto entro la data del _____, compatibilmente con le esigenze organizzative aziendali e notarili.

3) Quanto ad Euro (1/24 della caparra) _____,00 (_____/00 Euro), essi saranno versati a titolo di penale dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice qualora si verifichi un ritardo imputabile alla parte Promittente acquirente che impedisca di effettuare il rogito entro i termini del punto precedente (2), tale somma sarà calcolata per ogni settimana di ritardo rispetto alla data fissata per il rogito e sarà versata in un'unica soluzione a rogito con un'aggiunta sul saldo prezzo dovuto per l'acquisto. Tale penale non potrà in ogni caso superare la tempistica massima di 16 settimane. Solamente

Sede Legale

Largo Luigi Antonelli, 30 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
P. Iva e Registro Imprese 16068981006

Contatti

info@reef-spa.com
reefspace@pec.it
www.reef-spa.com



R E E F

REEF S.p.A.
Largo Luigi Antonelli, 27 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
lazio@reef-spa.com

decorse interamente le 16 settimane il promittente acquirente potrà essere considerato inadempiente e la parte adempiente potrà agire ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile o attivando gli altri rimedi previsti in caso di inadempimento.

Il pagamento del prezzo come sopra pattuito non comporterà il prodursi di interessi di sorta per nessuna delle due parti, perché così per patto espresso.

Parte Promittente Venditore indica i seguenti recapiti: Nome e cognome Tel. _____ email _____

Parte Promittente acquirente fornisce i contatti del Dottore Antonio Maiatico – Responsabile Customer Care antonio.maiatico@reef-spa.com – 320.9622903.

ARTICOLO 6) CONTRATTO DEFINITIVO - EFFETTI E CONSEGNA

Il rogito definitivo di vendita sarà stipulato entro e non oltre la scadenza definita all'articolo – “5” del presente contratto da Notaio scelto dalla parte promittente acquirente, compatibilmente con le esigenze organizzative aziendali e notarili.

Da tale data decorreranno gli effetti giuridici della compravendita.

La corretta esecuzione del presente rogito non è in alcun modo condizionata all'individuazione durante la durata di questo contratto di potenziali acquirenti terzi.

La consegna del bene oggetto di questo contratto verrà data alla parte promittente acquirente alla data del rogito notarile.

Sino a che non sarà versata la caparra stabilita al punto precedente, la parte promittente venditrice è libera di proporre a terzi l'immobile a qualsiasi prezzo e condizione, potendo continuare a pubblicizzarlo con i propri canali, senza nulla a che pretendere dal promittente acquirente in caso di eventuale vendita a terzi.

L'inadempienza ad uno qualsiasi degli obblighi assunti con questo atto è regolata dalle norme del codice civile, restando a carico della parte inadempiente tutti gli oneri derivati dall'inadempienza stessa e fermo restando che la parte adempiente potrà agire ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile, salvo quanto previsto all'art. 5 n. 3 in tema di penale e moratoria.

Il promittente venditore si dichiara disponibile sin da subito ad adempiere ad ogni eventuale esigenza dovesse sorgere per la registrazione e/o trascrizione del presente contratto.

ARTICOLO 7) ACCESSO E PUBBLICITA'

La parte Promittente venditrice dichiara, garantisce e si obbliga sin d'ora che, a far data dalla sottoscrizione del presente contratto e per tutta la durata dello stesso, alla Parte Promittente acquirente e/o a chi da lei identificato ed indicato, sarà consentito:

- l'accesso all'immobile, dando un minimo di 3 ore di disponibilità a settimana in orario lavorativo, al fine di effettuare uno o più sopralluoghi con lo scopo di mostrarlo a futuri potenziali acquirenti, previo avviso alla parte Promittente venditrice con anticipo di almeno una settimana e nel rispetto della normativa anti – covid;

Sede Legale

Largo Luigi Antonelli, 30 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
P. Iva e Registro Imprese 16068981006

Contatti

info@reef-spa.com
reefspace@pec.it
www.reef-spa.com



R E E F

REEF S.p.A.
Largo Luigi Antonelli, 27 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
lazio@reef-spa.com

- la successiva pubblicizzazione dell'immobile e di sue immagini sui mezzi di comunicazione più idonei, come identificati dalla parte Promittente acquirente, atti ad individuare futuri potenziali acquirenti dello stesso e la pubblicizzazione di eventuale prezzo di vendita anche se diverso da quello riportato sul presente contratto.

ARTICOLO 8) CLAUSOLE CONDOMINIALI

La parte promittente venditrice dichiara e garantisce sin d'ora che, al momento della consegna, sarà in regola con il pagamento di tutti i tributi, i contributi, le spese condominiali ordinarie e straordinarie dovute per il periodo antecedente alla data della consegna.

Resteranno a totale carico della parte promittente venditrice, per il loro intero importo, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e conservazione, relativi sia a quanto in oggetto sia alle parti condominiali (questi ultimi nella quota millesimale dovuta), che risultino eseguiti od in fatto in corso di esecuzione alla data del rogito definitivo pur se dovuti o pretesi dopo tale data, unitamente a tutti gli altri lavori che fossero deliberati fino alla data del rogito definitivo.

Rimarranno inoltre a carico ed a favore della parte promittente venditrice tutte le spese e gli oneri di qualsiasi natura, e i crediti ed i vantaggi relativi a situazioni o rapporti condominiali, anche nei confronti dei terzi, sorti prima della consegna, pur se dovuti o pretesi dopo tale data, anche a conguaglio.

La parte promittente venditrice si obbliga a produrre, il giorno dell'atto definitivo di vendita, una dichiarazione resa dall'amministrazione del Condominio comprovante la regolarità dei pagamenti e contenente e attestante anche:

- l'indicazione di eventuali liti coinvolgenti il condominio, liti delle quali la parte promittente venditrice manleva fin da ora la parte promittente acquirente, assumendo su di sé a suo carico ogni onere (di qualunque genere e tipologia), e ciò fino al completo esaurimento del giudizio nel grado in corso al momento del rogito;
- la regolarità dei pagamenti e l'esistenza di qualunque onere condominiale di spettanza della parte promittente venditrice, eventualmente non saldato;
- l'indicazione dei lavori deliberati e, se possibile, l'indicazione della quota di spesa di pertinenza del cespite in parola.

In difetto ogni esborso riferibile ed imputabile alle cause di cui sopra darà diritto alla parte promissaria acquirente ad agire immediatamente per la ripetizione, considerando la presente scrittura come valido ed efficace riconoscimento di debito azionabile tramite ingiunzione di pagamento considerando il credito certo, liquido ed esigibile.

La parte promittente venditrice provvederà a consegnare copia del Regolamento di Condominio alla parte promittente acquirente il più presto possibile, e comunque 10 (dieci) giorni prima della data di stipula del rogito notarile.

La parte promittente venditrice garantisce che non sono in corso, né sussisteranno al momento della consegna contratti di alcun genere che possano limitare o diminuire la disponibilità o il godimento del bene in oggetto.

Sede Legale

Largo Luigi Antonelli, 30 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
P. Iva e Registro Imprese 16068981006

Contatti

info@reef-spa.com
reefspace@pec.it
www.reef-spa.com



R E E F

REEF S.p.A.
Largo Luigi Antonelli, 27 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
lazio@reef-spa.com

ARTICOLO 9) VALIDITA' ED EFFICACIA

Il presente contratto è efficace dalla data della sua sottoscrizione.

Nel periodo che intercorre tra la firma del presente atto e il versamento della caparra confirmatoria, la parte promittente acquirente è libera di pubblicizzare e promette di rivendere a terzi l'immobile in questione, a qualsiasi prezzo, dando tempestiva comunicazione alla parte promittente venditrice, senza che quest'ultima possa opporre qualsivoglia veto, limitazione o autorizzazione.

ARTICOLO 10) DICHIARAZIONE SE CI SI E' AVVALSI DI MEDIATORE

Giusto il disposto del punto 22 dell'articolo 35 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modifiche in Legge 4 agosto 2006 al n. 248, la parte promittente venditrice e la parte promittente acquirente, **dichiarano**, entrambe di **essersi/non essersi** avvalse delle prestazioni di agenti immobiliari e/o mediatori.

Spese ed imposte del presente atto e come pure le spese ed imposte relative al contratto definitivo di vendita sono a carico della parte promittente acquirente, la quale sin d'ora espressamente le assume.

ARTICOLO 11) LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

11.1 Il Contratto è soggetto alla normativa italiana e per ogni elemento ed aspetto non espressamente previsto e regolamentato nel presente contratto si rinvia alla Legge Italiana ed al suo Ordinamento Giuridico.

11.2 Per ogni controversia relativa all'applicazione, esecuzione e interpretazione del Contratto nonché per qualsivoglia controversia che eventualmente insorgerà tra le parti sarà competente in via esclusiva il Foro di _____

Letto, approvato e sottoscritto, in duplice originale, in _____ il _____

Per la REEF S.p.A., Promittente Acquirente
Sig. Marco Martini
Munito di procura speciale

Per il Promissario Acquirente
Nome _____

Approvazione specifica

Il promittente venditore ed il promittente acquirente prendono visione e approvano specificamente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., le seguenti clausole: Art. 3. Garanzie – Art. 5. Prezzo – Art. 6. Contratto definitivo – effetti e consegna – Art. 8 Clausole condominiali – Art. 9 Validità ed efficacia – Art. 11. Legge applicabile e Foro competente.

Sede Legale

Largo Luigi Antonelli, 30 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
P. Iva e Registro Imprese 16068981006

Contatti

info@reef-spa.com
reefspace@pec.it
www.reef-spa.com



R E E F

REEF S.p.A.
Largo Luigi Antonelli, 27 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
lazio@reef-spa.com

Letto, approvato e sottoscritto, in duplice originale, in _____ il _____

Per la REEF S.p.A., Promittente Acquirente
Sig. Marco Martini
Munito di procura speciale

Per il Promissario Acquirente
Nome _____



Sede Legale

Largo Luigi Antonelli, 30 | 00145 Roma
tel. 06 69322454 | 06 69317698
P. Iva e Registro Imprese 16068981006

Contatti

info@reef-spa.com
reefspace@pec.it
www.reef-spa.com