

LETTERA D'INTENTI PER ACQUISTO IMMOBILE IN COSTRUZIONE

(Ragione Sociale - Sede - P. Iva - Iscrizione Camera di Commercio)

Modulo depositato presso la Camera di Commercio di:
con Codice Identificativo
in data

Sede Nazionale:
Via Sardegna, 50
00187 ROMA
tel. 06 4523181
segreteria@fiaipmail.it



Sede Regionale:
Via Fabio Filzi, 2
20124 MILANO
tel. 02 45409378
segreteria@lombardia.fiaip.it



LETTERA D’INTENTI PER ACQUISTO IMMOBILE IN COSTRUZIONE

Spett.le

Oggetto: LETTERA D’INTENTI PER ACQUISTO IMMOBILE IN COSTRUZIONE

Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a.....,
il....., residente a..... (.....), Via.....
..... n., Cod. Fisc.
per il tramite dell’Agente/Agenzia Immobiliare....., con sede a.....
..... in Via.....
n. R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di..... (di seguito denominato a “**Intermediario**”),
nella persona dell’Agente Immobiliare Sig., iscrizione R.E.A. n.
presso la C.C.I.A.A. di....., in qualità di titolare/preposto alla mediazione di cui all’art. 11 D.M. n. 452/1990,
con codice Fiaip n. Assicurazione Professionale n. della Compagnia.....
....., con massimale di Euro....., e con scadenza al.....
manifesta l’intenzione di acquistare l’unità immobiliare qui di seguito indicata, secondo i termini e le condizioni indicate
nella presente lettera d’intenti.
In questa lettera d’intenti il Sig. da un lato,
e la ditta/società..... dall’altro lato, saranno indicati rispettivamente
come l’ “**Acquirente**” e come il “**Costruttore**” ovvero, singolarmente come la “**Parte**” e, congiuntamente, come le “**Parti**”.

PREMESSO CHE:

- a) la ditta/società..... è unica proprietaria dell’immobile
(qui di seguito indicato come l’“**Immobile**”) sito in.....,
Via/Piazza....., censito in Catasto
Fabbricati del Comune di..... al Foglio....., Particella.....,
Subalterno.....
b) sono in corso di esecuzione sull’Immobile, a cura e spese del Costruttore, opere edili di
sulla base di pratica edilizia n., per la quale non è stata ancora presentata
la dichiarazione di fine lavori con richiesta di agibilità;
c) l’Acquirente è interessato ad acquistare la porzione dell’Immobile (qui di seguito indicata come la “**Porzione
dell’Immobile**”), costituita da..... meglio
identificata con contorno giallo nella planimetria che viene allegata alla presente lettera quale “**Allegato 1**”;

1) OGGETTO ED EFFETTI DELLA PRESENTE LETTERA D’INTENTI

- 1.1 Le premesse costituiscono presupposti essenziali della presente Lettera d’Intenti, la quale indica i termini e le
condizioni sulla base delle quali l’Acquirente manifesta il proprio interesse all’acquisto della Porzione dell’Immobile.
1.2 L’accettazione della presente Lettera d’Intenti da parte del Costruttore comporterà il raggiungimento, tra le Parti,
di un’intesa precontrattuale avente ad oggetto la vendita della Porzione dell’Immobile secondo i termini e le
condizioni riportate nella presente lettera.
1.3 Pertanto, a seguito, e sulla base, dell’accettazione della presente Lettera d’Intenti da parte del Costruttore, le Parti
si impegnano a condurre una trattativa, in buona fede e con vincolo di reciproca esclusiva, finalizzata
alla compravendita della Porzione dell’Immobile. Con l’accettazione della presente Lettera d’Intenti, il Costruttore
si obbliga, per tutto il periodo di durata della trattativa, a: (a) non trattare la vendita della Porzione dell’Immobile
con altri soggetti, diversi dall’Acquirente, e (b) non stipulare contratti - né di tipo preliminare, né di tipo definitivo
- aventi ad oggetto la cessione della proprietà o del godimento della Porzione dell’Immobile.
1.4 Le Parti riconoscono che la presente Lettera d’Intenti non contiene tutti i termini, le condizioni e le clausole sulla
base delle quali potrà essere stipulato il contratto di compravendita della Porzione dell’Immobile. Pertanto ogni
condizione diversa e/o aggiuntiva rispetto a quelle contenute nella presente, dovrà essere negoziata in buona fede
tra le Parti tenendo conto di quanto già indicato nella presente.

2) PREZZO DELLA COMPRAVENDITA E MODALITÀ DI PAGAMENTO

- 2.1 Il prezzo offerto per l’acquisto, a corpo e non a misura, della Porzione dell’Immobile è di €.....,00
(Euro..... virgola zero zero) oltre IVA, da pagarsi nel modo seguente:
a) l’importo di Euro..... viene versato alla firma della presente proposta, con
assegno bancario n. non trasferibile, intestato al
Costruttore, tratto sulla banca....., assegno che viene consegnato
all’Intermediario a titolo di deposito fiduciario. Tale assegno verrà consegnato dall’Intermediario al Costruttore
al momento della stipula del contratto preliminare di cui alla successiva lettera b) del presente art. 2.1, ed in tal
caso la somma da deposito fiduciario diverrà caparra confirmatoria ai sensi dell’art. 1385 cod. civ.
b) l’importo di €.....,00 (Euro virgola zero zero)
verrà versato dall’Acquirente - a titolo di integrazione caparra confirmatoria ai sensi dell’art. 1385 cod. civ. - al
momento della conclusione del contratto preliminare di compravendita della Porzione dell’Immobile, da stipularsi
entro il..... in forma di..... In tale occasione dovrà essere
rilasciata dal Costruttore idonea garanzia fideiussoria ai sensi degli artt. 2 e 3 D.Lgs. n. 122/2005 che dovrà
comprendere le somme di cui al presente art. 2.1 lettere a), b), c), d);
c) l’importo di €.....,00 (Euro..... virgola zero zero)
oltre IVA verrà pagato dall’Acquirente - a titolo di acconto prezzo - entro il.....

- d) l’importo di €.....,00 (Euro virgola zero zero)
oltre IVA verrà pagato dall’Acquirente - a titolo di acconto prezzo - entro il.....
e) l’importo di €.....,00 (Euro virgola zero zero)
oltre IVA da calcolarsi anche sugli importi versati a titolo di caparra confirmatoria, verrà pagato dall’Acquirente
a titolo di saldo prezzo al momento della conclusione del contratto definitivo di compravendita della Porzione
dell’Immobile, da stipularsi in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio scelto dal
Costruttore entro il e, comunque, non prima del.....

3) DANNO RISARCIBILE IN CASO DI RESPONSABILITA’ PRECONTRATTUALE

- 3.1 L’eventuale decisione di una Parte di non addivenire alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita
di cui al precedente art. 2.1 lettera b) per ragioni non dipendenti da un comportamento contrario a buona fede
dell’altra Parte, comporterà una responsabilità precontrattuale ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1337 c.c. e, in
tale ipotesi, la Parte che non intende addivenire alla stipula del contratto preliminare di compravendita sarà tenuto
al pagamento della somma di Euro..... a titolo di liquidazione forfettaria delle
spese sopportate dall’altra Parte e/o delle occasioni perdute di vendita della Porzione dell’Immobile.
3.2 Parimenti, l’eventuale violazione, da parte del Costruttore, delle obbligazioni di cui al precedente art. 1.3, comporterà
a carico dello stesso Costruttore una responsabilità precontrattuale ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1337 c.c.
e, in tale ipotesi, il Costruttore sarà tenuto al pagamento della somma di Euro.....
a titolo di liquidazione forfettaria delle spese sopportate dall’Acquirente facendo affidamento sull’acquisto della
Porzione dell’Immobile.

4) ALTRE PREVISIONI

- 4.1 L’Acquirente dà atto e riconosce: (a) di essere venuto a conoscenza della vendita della Porzione dell’Immobile
tramite l’attività di intermediazione di....., e (b) di aver visitato la Porzione
dell’Immobile in data..... tramite l’Agente/Agenzia Immobiliare.....
.....;
4.2 Ogni rapporto giuridico, contrattuale o non, derivante dalla presente Lettera d’Intenti sarà retto e dovrà essere
interpretato secondo la legge della Repubblica Italiana. Qualora venga predisposta una traduzione della presente
Lettera d’Intenti, farà fede ed avrà prevalenza il testo in lingua italiana.
4.3 Qualora l’Acquirente sia un “consumatore” - in quanto dotato dei requisiti previsti all’art. 3, comma 1, lettera a)
del D.Lgs. 6.09.2005 n. 206 (Codice del Consumo) - il Foro competente a decidere ogni controversia che dovesse
insorgere tra l’Acquirente e l’Intermediario, relativamente alla presente scrittura, sarà quello del luogo di residenza
o di domicilio elettivo dell’Acquirente. In tutti gli altri casi, per ogni controversia che dovesse insorgere tra
l’Acquirente e l’Intermediario in relazione alla presente scrittura, sarà competente in via esclusiva il Foro
di.....
4.4 Il Foro competente a decidere ogni controversia che dovesse insorgere tra l’Acquirente ed il Costruttore in relazione
alla presente Lettera d’Intenti sarà quello previsto ai sensi degli artt. 18 e seguenti del Codice di procedura civile.
4.5 L’Acquirente dichiara di aver ricevuto la scheda informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del combinato
disposto degli artt. 13 e 14 del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e dell’art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice privacy) e,
preso atto di tale informativa, consente il trattamento dei propri dati personali per le finalità di cui alla presente
Lettera d’Intenti.
4.6 Costituiscono parte integrante della presente Lettera d’Intenti i seguenti Allegati:
.....
.....

Sottoscritto presso gli uffici dell’**Intermediario** in....., in data.....

L’Acquirente
(Firma in originale)

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 6 ottobre 2005 n. 206 il sottoscritto dichiara che il testo della presente contratto è stato oggetto di articolata trattativa,
avendone esaminata e discussa ogni singola clausola, ben consapevole delle reciproche obbligazioni, nonché dei reciproci diritti. Pertanto, anche ai sensi degli
articoli 1341 e 1342 cod. civ., previa attenta lettura del presente contratto, il sottoscritto dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole: 1.3) obbligazioni
derivanti dalla Lettera d’Intenti; 2.1) prezzo e modalità di pagamento; 3.1) e 3.2) danno risarcibile in caso di responsabilità precontrattuale; 4.3) Foro competente
per eventuali controversie tra l’Acquirente e l’Intermediario; 4.4) Foro competente per eventuali controversie tra l’Acquirente ed il Costruttore.

L’Acquirente
(Firma in originale)

L’Intermediario

(Per ricevuta dell’assegno a titolo di deposito fiduciario) (Firma in originale)

Io sottoscritto..... in qualità di..... della..... dichiaro di accettare
la suesesa Lettera d’Intenti formulata dal Sig., con tutte le clausole ivi contenute.

Luogo e data Il Costruttore

Approvo specificamente, anche ai sensi dell’art. 1341 comma 2 cod. civ., le seguenti clausole contenute nella suesesa Lettera d’Intenti: 1.3) obbligazioni
derivanti dalla Lettera d’Intenti; 2.1) prezzo e modalità di pagamento; 3.1) e 3.2) danno risarcibile in caso di responsabilità precontrattuale; 4.4) Foro
competente per eventuali controversie tra l’Acquirente ed il Costruttore.

Luogo e data Il Costruttore