

**ACCORDO DI CONCILIAZIONE DI COMPRAVENDITA A SEGUITO DI  
RICHIESTA DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DI CONTRATTO  
PRELIMINARE**

*ai sensi del d.lgs. n.28/10 e successive integrazioni e modifiche*

Il giorno ?

in ?

presso ?

Organismo di Conciliazione, iscritta al n. ?

presso il Ministero della Giustizia, innanzi al dottor ?

sono presenti:

**Tizio**, nat? a ? il ? e residente in ? in via ? n. ? codice fiscale ?

il quale, in merito al regime patrimoniale, dichiara di essere *celibe/nubile/coniugato in regime di comunione legale dei beni/coniugato in regime di separazione dei beni*;

assistito per la presente procedura dall'Avv. ?

**Caio**, nat? a ? il ? e residente in ? in via ? n. ? codice fiscale ? il quale, in merito al regime patrimoniale, dichiara di essere *celibe/nubile/coniugato in regime di comunione legale dei beni/coniugato in regime di separazione dei beni*;

assistito per la presente procedura dall'Avv. ?

a seguito del deposito di istanza di mediazione in data ? recante protocollo n. ? presso la sede di ? in virtù della quale Tizio ha richiesto a Caio l'adempimento delle obbligazioni da questi assunte con il contratto preliminare di compravendita del ?.

I presenti premettono quanto segue:

- che Caio è proprietario del ? in seguito meglio descritto;
- che con il citato contratto preliminare del ?, registrato in ? in data ? al n. ?, Tizio ha assunto l'obbligo di acquistare da Caio, che si è obbligato di vendere, la piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile, per il prezzo complessivo di Euro ? (Euro ?,00), dei quali Euro ? (Euro ?,00) corrisposti il giorno ? a mezzo di assegno bancario in seguito citato, obbligandosi di addivenire alla stipula dell'atto definitivo entro e non oltre i successivi ? giorni dalla sottoscrizione del detto contratto preliminare, quale termine ultimo e perentorio;

- che, scaduto tale termine perentorio, Caio non addiveniva alla stipula del contratto definitivo e, pertanto, risultava inadempiente agli obblighi assunti con l'odierna controparte;

- che, conseguenzialmente, decorso vanamente il termine suddetto, Tizio notificava a Caio nel tramite del suo legale avv. ?, a mezzo di pec in data ?/con lettera raccomandata del ?, invito alla stipula del contratto definitivo di compravendita presso il notaio ?, intimando l'acquirente di adempiere all'impegno assunto con il contratto del ? entro e non oltre i successivi quindici giorni dalla ricezione della detta pec/raccomandata;

- che decorso vanamente anche quest'ultimo termine, Tizio ha proceduto a depositare istanza di mediazione sopra citata di cui il presente accordo ne è conseguenza, istanza obbligatoria come per legge e propedeutica al giudizio ex art 2932 c.c.;

- che, pertanto, Caio intende aderire al presente accordo, come infatti aderisce;

- che Tizio e Caio, raggiunto il pieno accordo su tutti i patti e condizioni stipulano il presente accordo regolato come segue.

**ART. 1 = RICHIAMO.** Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente accordo, i sottoscritti convengono quanto segue:

**ART. 2 = CONSENSO E IMMOBILE.** Caio vende a Tizio, il quale compra, il seguente immobile facente parte del fabbricato in ?, precisamente:

?

**ART. 3 = PRECISAZIONI.** Quanto descritto viene trasferito dalla parte alienante nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto all'acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù legalmente costituita, emergente dallo stato dei luoghi, attiva e passiva, apparente e non apparente, e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge e destinazione.

La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza dell'attuale stato dei luoghi dell'immobile in oggetto.

**ART. 4 = PREZZO.** Il prezzo della presente vendita è stato concordemente tra le parti convenuto in Euro ? (Euro ?,00).

Le sottoscritte parti, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano che il pagamento del prezzo della vendita è tra esse regolato come segue:

-- Euro ? (Euro ?,00) pagati il ? con ?

-- i restanti Euro ? (Euro ?,00) pagati contestualmente con ?

I venditori rilasciano con la sottoscrizione del presente accordo quietanza per l'intero importo, con rinuncia ad ogni iscrizione di ufficio.

In relazione alle facoltà di cui all'art.1 (commi 63 e 66) della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come modificato dall'art.1 (comma 142) della Legge n.124 del 4 agosto 2017, le parti contraenti, e segnatamente l'acquirente, dichiarano di esserne state informate e di non voler conferire al notaio autenticante le sottoscrizioni del presente accordo alcun incarico al riguardo.

**ART. 5 = PROVENIENZA.** La parte venditrice dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto con atto ?.

**ART. 6 = GARANZIE.** La parte alienante dichiara e garantisce:

- - la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato, per giusti e legittimi titoli, e la libertà dello stesso da persone e cose, da pesi, vincoli anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, prestando le più ampie garanzie per ogni forma di evizione o molestia;

- di essere al corrente con i pagamenti delle forniture di acqua, luce e gas e dei tributi diretti ed indiretti e tasse e imposte in genere relativi al cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino ad oggi, anche se accertati e notificati in epoca posteriore;

- - l'assenza di qualsiasi giudizio in corso, che coinvolga o possa coinvolgere, direttamente o indirettamente quanto oggetto del presente accordo, obbligandosi a tenere indenne la parte acquirente da ogni peso, onere o spesa possa sulla stessa ricadere in virtù e in occasione dei giudizi medesimi ovvero all'esito degli stessi;

- - che non vi sono oneri condominiali di ordinaria o straordinaria amministrazione maturati alla data odierna da corrispondere al condominio, né vi sono giudizi di natura condominiale in corso, né deliberazioni dall'assemblea del condominio riguardanti lavori condominiali da effettuare al fabbricato cui fa parte il cespite oggetto. Le parti si danno atto di essere edotte circa il contenuto normativo della legge 11 dicembre 2012 n.220 di riforma della disciplina in materia di condominio edilizio e, in particolare, dell'art.63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.

**ART. 7 = POSSESSO.** La proprietà, il possesso e il materiale godimento passano da oggi alla parte acquirente.

**ART. 8 = MEDIAZIONE.** Le sottoscritte parti, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e sulle sanzioni amministrative applicabili per ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano di

*(senza opera di mediazione)*

*non essersi avvalse dell'opera di mediatori immobiliari per la conclusione del presente accordo.*

*(con opera di mediazione)*

*essersi avvalse dell'opera del mediatore immobiliare per la conclusione del presente accordo, e precisamente:*

*-- esso alienante con l'opera del mediatore ? iscritto al n. ? del Reg. Affari di Affari in Mediazione presso la CCIAA di ?, partita IVA ? per la quale è stato corrisposto l'importo di Euro ? con ? giusta fattura n. ? del ?*

*-- esso acquirente con l'opera del mediatore ? iscritto al n. ? del Reg. Affari di Affari in Mediazione presso la CCIAA di ?, partita IVA ? per la quale è stato corrisposto l'importo di Euro ? con ? giusta fattura n. ? del ?*

**ART. 9 = CONFORMITÀ CATASTALE.** La parte alienante, attuale intestataria reale, dichiara che i dati catastali dell'immobile oggetto del presente accordo, come sopra indicati, nonché la sua rappresentazione grafica, portata nella planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati in data ?, protocollo ? (protocollo di stampa in data ?, n. ?), che, previa sottoscrizione per approvazione, si allega sub "?", sono conformi all'attuale stato di fatto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, come conferma anche l'acquirente.

Le parti inoltre prendono atto e riconoscono che l'immobile ha intestazione catastale conforme e corrispondente alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari.

**ART. 10 = PARENTELA.** Le parti dichiarano che tra di esse non intercorre alcun vincolo di parentela.

**ART. 11 = DICHIARAZIONI URBANISTICHE – APE.** La parte alienante

*(se la costruzione è stata realizzata in data successiva al giorno 1 settembre 1967)*

dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata realizzata in virtù della ?

*(se la costruzione è stata realizzata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967)*

consapevole delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e sulle sanzioni amministrative applicabili per ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al primo settembre 1967, precisando che non sono intervenuti ulteriori mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto rilascio di concessione, autorizzazione o permessi, né vi sono procedimenti sanzionatori in corso.

Ferma la responsabilità del cedente in relazione a quanto sopra dichiarato, l'acquirente dichiara di aver provveduto prima d'ora ad accertare la situazione urbanistico-edilizia di quanto ricevuto con il presente accordo.

Le parti reciprocamente riconoscono che gli impianti posti a servizio dell'unità in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

In conformità all'art.6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, sue modifiche ed integrazioni, l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica sulla base di attestazione di prestazione energetica redatta il ? da ?, tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale della Provincia di ? al n.?, trasmesso alla Regione ? il ? (numero progressivo ?) con scadenza al ?, che, in originale, si allega sub "?".

La parte alienante dichiara quanto segue:

- l'attestato è valido e non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti su detta validità alla data odierna;
- sono state regolarmente eseguite le operazioni di controllo dell'efficienza energetica degli impianti termici prescritti dalla vigente legge.

L'acquirente riconosce che l'attestato ha validità decennale a decorrere dal suo rilascio ed andrà aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare.

**ART. 12 = SPESE.** Le parti convengono che le spese del presente accordo cedono come per legge, e, ai fini fiscali, invocano le agevolazioni di cui all'art. 17, commi 2 e 3, del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

**ART. 13 = PUBBLICITA' IMMOBILIARE.** Le parti si danno reciprocamente atto che il presente accordo è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 n.12 bis cod. civ., e pertanto acconsentono espressamente la relativa trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio-Servizi Immobiliari, esonerando espressamente il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

A tal motivo, convengono che il presente accordo dovrà essere autenticato da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato o depositato agli atti dello stesso; conseguentemente si impegnano sin d'ora a comparire senza ritardi, entro giorni dieci dalla sottoscrizione del presente accordo, avanti il notaio ? per procedere alle formalità necessarie, e si impegnano altresì a fornire al detto notaio tutti gli elementi e la documentazione necessaria che fosse loro richiesta dallo stesso.

**ART. 14 = RINUNCIA AL VINCOLO DI SOLIDARIETA'.** I rispettivi avvocati sottoscrivono il presente accordo, anche per rinunciare al vincolo di solidarietà.

\_\_\_\_\_

*parte alienante*

\_\_\_\_\_

*avv.*

\_\_\_\_\_

*parte acquirente*

\_\_\_\_\_

*avv.*