

# ACCORDO DI RISERVAZIONE

tra

Venditore: XXXXXXXX

Acquirente: YYYYYY

Nr. fondo	.....
Comune	.....
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"><li>● Appartamento nr. ....</li><li>● Posteggio nr. ....</li><li>● Cantina nr. ....</li></ul>

## 1. Premessa

Il Venditore sta sviluppando il progetto immobiliare «*[Project Name]*» sulla particella sopra indicata. L'Acquirente desidera che l'unità precedentemente specificata sia ritirata dal mercato per un periodo limitato, affinché le parti possano negoziare un atto pubblico di compravendita.

## 2. Immobile e prezzo

2.1 Il Venditore concede all'Acquirente un diritto di prelazione temporaneo all'acquisto dell'unità sopra menzionata («Immobile»).

2.2 Prezzo di compravendita indicativo: CHF [●] (in lettere: [● franchi svizzeri]). Il prezzo definitivo sarà determinato nell'atto pubblico di compravendita.

## 3. Nomina del responsabile del closing

Le parti incaricano [.....] di coordinare tutte le fasi necessarie alla stipula dell'atto pubblico, inclusa la designazione di un notaio svizzero. L'Acquirente può, entro un (1) mese dalla firma del presente accordo, indicare un notaio di propria scelta per rogare il trasferimento di proprietà.

## 4. Importo di riservazione

4.1 Al momento della firma l'Acquirente verserà sul conto del notaio designato un importo pari al dieci per cento (10 %) del prezzo indicativo di compravendita («Importo di Riservazione»).

4.2 L'Importo di Riservazione costituisce corrispettivo per il ritiro dell'Immobile dal mercato e per i relativi costi amministrativi. Se la vendita sarà perfezionata, l'importo sarà imputato - senza interessi - sul prezzo di acquisto.

## 5. Spese della transazione

Tutte le spese notarili, i diritti di registro fondiario e gli altri costi connessi al trasferimento sono a carico dell'Acquirente secondo la prassi ticinese. L'eventuale imposta sul plusvalore Immobiliare (TUI) è a carico del Venditore.

## **6. Mancata conclusione**

6.1 Se l'atto pubblico non viene stipulato entro il [.....] per causa imputabile al Venditore, quest'ultimo disporrà che il notaio rimborsi integralmente all'Acquirente l'Importo di Riservazione entro dieci (10) giorni lavorativi.

6.2 Se l'atto non viene stipulato entro tale data per causa imputabile all'Acquirente, il Venditore potrà trattenere, a titolo di penale, il minore tra (i) i danni documentati effettivamente subiti (marketing, consulenze, ecc.) o (ii) il settanta per cento (70 %) dell'Importo di Riservazione. L'eventuale saldo sarà restituito entro dieci (10) giorni lavorativi dalla comunicazione scritta di recesso dell'Acquirente.

6.3 Le parti possono concordare per iscritto una proroga del termine.

## **7. Condizione sospensiva**

La presente riservazione produce effetti solo dopo che [.....] avrà ricevuto, entro [30] giorni dalla firma, una conferma scritta di finanziamento o di solvibilità rilasciata dalla banca dell'Acquirente.

## **8. Durata**

Il presente accordo entra in vigore alla data di firma e scade automaticamente il [.....] salvo che sia sostituito dall'atto pubblico o prorogato ai sensi della clausola 6.3.

## **9. Collaborazione secondo buona fede**

Le parti agiranno in buona fede (art. 2 Codice civile svizzero) e forniranno tutte le informazioni ragionevolmente necessarie alla redazione dell'atto pubblico.

## **10. Legge applicabile e foro competente**

Il presente accordo è disciplinato dal diritto svizzero. Foro esclusivo è il tribunale competente del luogo in cui si trova l'Immobile, salvo norme imperative diverse.

Luogo e data: \_\_\_\_\_

**Venditore**

**Acquirente**