

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
VIA DANTE - THIENE



Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra le parti infradescritte
"LEODARI - s.r.l." con sede in Vicenza, Contrà Mure San Michele n. 29, iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: 02321320240**, qui rappresentata dal sig. nella sua veste di investito dei necessari poteri giusta

"LD CASA s.r.l." con sede in Vicenza via Battaglione Val Leogra n. 44, iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: 03378710242**, qui rappresentata dal sig. nella sua veste di investito dei necessari poteri giusta

"IMMOBILIARE CHIARA - s.r.l." con sede in Vicenza, Contrà Porta Santa Croce n. 45/49, iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: 03135250243**, qui rappresentata dal sig. nella sua veste di investito dei necessari poteri giusta

Società che nel prosieguo del presente atto verranno congiuntamente indicate per brevità
PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

.....

e

Sig..... nato a il, C.F.:
..... e la Sig.ra nata a
.....(____) il..... C.F. :
..... coniugi residenti a in Vicenza (VI) - Via
_____ n. ____, che dichiarano di essere in regime di comunione dei beni e che nel
proieguo del presente atto verranno indicati per brevità **PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE**

si fa constare quanto segue

PREMESSO

a) che in forza dell'atto di compravendita in data 2 agosto 2007 n. 105.870 di rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) in data 6 agosto 2007 al n. 5445 serie 1T trascritto a Schio in data 8 agosto 2007 ai nn. 10207/6720 (posto in essere in esecuzione del preliminare di compravendita in data 8 marzo 2007 n. 105.101 di rep. medesimo Notaio registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) in data 19 marzo 2007 al n. 594 serie 1 e trascritto a Schio in data 12 marzo 2007 ai nn. 3235/2121) le società "LEODARI - s.r.l.", "LD CASA s.r.l." e "IMMOBILIARE CHIARA - s.r.l.", sono divenute proprietarie, in ragione di 1/3 ciascuna, del compendio immobiliare sito in **Comune di Thiene**, lungo le vie Dante e 1° Maggio, costituito da fabbricati e scoperto di pertinenza così catastalmente identificato (di seguito "**il compendio immobiliare**"):

l) per la piena proprietà per l'intero:

Comune di Thiene - foglio 3 (tre) - Catasto dei fabbricati

Mapp.2190 sub 2 Via I Maggio n. 1/3, P. T 1 Cat. D/1 RC € 3.217,53

Mapp. 2190 sub 3 Via I Maggio n. 1, P. T Cat. C/2 Cl. 4 mq. 39 RC € 102,72

Mapp. 2190 sub 4 Via I Maggio n. 5, P. ST T 1 Cat. A/2 Cl. 2 vani 10 RC € 955,45

mapp. 2190 sub 9 bene comune non censibile a tutti i subb (corte)

Mapp. 2190 sub 10 Via I Maggio, P. T unità in corso di definizione

II) per la piena proprietà per l'intero:

Comune di Thiene - foglio 3 (tre) - Catasto dei fabbricati

Mapp. 1673 sub 7 Via Dante, P. T Cat. A/3 Cl. 2 vani 5 RC€ 451,90

Mapp. 1673 sub 8 Via Dante, P. 1 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 5,5 RC€ 497,09

III) per la quota indivisa di ½ (una metà) in piena proprietà:

Comune di Thiene - foglio 3 (tre) - Catasto Terreni

mapp. 2209 di are 0.79 RD€. 0,41 RA€. 0,29

(sono centiare settantanove)

CONFINI: dell'intero compendio: via 1 Maggio, via Dante, mapp. 2218, mapp. 2221, mapp. 2220, mapp. 1934, mapp. 1933, mapp. 2192; salvi più precisi e recenti.

b) che gli immobili di cui al **mapp. 2190** (*mapp. 2190 sub 2, 2190 sub 3, 2190 sub 4, 2190 sub 9 e 2190 sub 10*) nonché l'area di cui al **mapp. 2209** ricadono nell'ambito del "**Piano di recupero di iniziativa privata Area A/22**" ex art. 27 legge 457/1978, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Thiene, delibera in data 29 novembre 2005 verbale n. 370 prot. 43781 e di cui alla **convenzione urbanistica** stipulata in data 17 maggio 2007 n. 105.373 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, registrata a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) il 22 maggio 2007 al n. 2488 Serie 1T e trascritta a Schio il 24 maggio 2007 ai nn. 6546/4292;

c) che in attuazione del "**Piano di recupero di iniziativa privata Area A/22**" sopra citato al precedente punto b), la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE ha presentato un progetto per la ristrutturazione urbanistica ed edilizia de "**il compendio immobiliare**" progetto debitamente approvato con conseguente rilascio da parte del Comune di Thiene dei seguenti titoli abilitativi:

- **permesso di costruire** n. del

- **permesso di costruire** n. del

.....

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti qui si conviene e stipula quanto segue

ART. 1 (oggetto):

Le società "**LEODARI - s.r.l.**", "**LD CASA s.r.l.**" e "**IMMOBILIARE CHIARA - s.r.l.**", come sopra rappresentate, congiuntamente, ciascuna per i propri diritti, e quindi per la piena proprietà per l'intero

si obbligano a vendere

ai Sigg. che si obbliga ad acquistare

la piena ed esclusiva proprietà

dei seguenti beni immobili:

COMUNE DI THIENE: abitazione e garage ne “*il compendio immobiliare*” sito lungo le vie Dante e 1° Maggio, e quale descritto in Premessa.

Ai fini della individuazione delle porzioni immobiliari oggetto della presente promessa di compravendita, sia per quanto riguarda la loro esatta consistenza sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, si allegano al presente atto:

- il **CAPITOLATO** contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, nonché l’elenco degli impianti e di tutte le finiture e degli accessori relativi sia alle unità in oggetto che alle parti condominiali (**ALLEGATO “B”**)

Le unità oggetto della presente promessa di compravendita, in particolare, consistono:

- nell’unità a destinazione residenziale della superficie utile di mq. al piano, con relativi accessori e pertinenze, il tutto quale risulta evidenziato col colore **rosso** e contrassegnato con il numero nell’elaborato di progetto che trovasi allegato al presente atto **sub “A”**

- nell’unità ad uso garage della superficie utile di mq. al piano, quale risulta evidenziata col colore **rosso** e contrassegnata con il numero nell’elaborato di progetto che trovasi allegato al presente atto **sub “A”**

ART. 2 (imprese appaltatrici)

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE precisa che:

a) **l’impresa incaricata della costruzione materiale** del fabbricato del quale fanno parte le unità oggetto della presente promessa di compravendita è la ditta EDIL BASSO con sede in Via dell’artigianato 9 a Loreggia (PD) le **imprese incaricate della realizzazione** degli impianti e della esecuzione delle opere di finitura sono invece le ditte seguenti:

- *per quanto concerne l’impianto elettrico* è la ditta FANCHIN FRANCESCO con sede in Via Savona 40 a Torri di Quartesolo(Vi).

- *per quanto concerne l’impianto termo-idraulico* è la ditta TERMOIDRAULICA CORTESE con sede in Via Muzzi 30 a Sovizzo (Vi).

- *per quanto concerne i serramenti esterni* è la ditta DBD SOLUTION con sede in Via Castegnare 2 a Piovene Rocchette (Vi).

- *per quanto concerne i serramenti interni* è la ditta BARAUSSE S.p.a. con sede in Via Mameli 38 Monticello Conte Otto(Vi).

- *per quanto concerne i pavimenti e rivestimenti* è la ditta UTILIA & FRIGO con sede in V.le Crispi 9 a Vicenza.

La parte promittente venditrice si impegna a comunicare tempestivamente alla parte promissaria acquirente le eventuali variazioni che comportino modifica della ditta appaltatrice.

ART. 3 (condizioni di vendita)

a) La Parte Promissaria Acquirente prende atto che il complesso immobiliare del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente promessa di compravendita verrà realizzato, a cure e spese della Parte Promittente venditrice, in conformità al progetto (il cui

elaborato grafico si trova allegato al presente atto **sub "A"**), di cui ha preso visione, redatto dall'Architetto Piergiuseppe Valente, iscritto all'Albo degli architetti di Vicenza ed approvato dal Comune di Thiene con conseguente rilascio dei titoli edilizi citati al punto c) della Premessa.

b) Le caratteristiche dei materiali, gli accessori e le finiture generali del complesso immobiliare e particolari delle unità immobiliari oggetto della presente promessa di vendita, sono specificate nel **CAPITOLATO** che trovasi allegato al presente atto **sub "B"**.

c) La parte Promittente venditrice si riserva la facoltà di apportare al progetto generale dell'opera tutte le varianti (anche di destinazione d'uso) che si rendessero necessarie, per sopravvenute e documentate esigenze di carattere tecnico e/o architettonico, o che fossero utili ai fini di una migliore accessibilità e fruibilità delle parti comuni e delle singole proprietà, ritenendosi impegnativo il presente contratto solo per le porzioni oggetto di trasferimento. La parte Promittente venditrice si impegna comunque nel senso che le varianti non comporteranno diminuzione nella funzionalità dell'intero edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni.

In ogni caso la parte promittente venditrice si impegna a comunicare le eventuali varianti, almeno quindici giorni prima della presentazione del relativo progetto ai competenti Uffici Comunali, all'odierna parte promissaria acquirente

d) La Parte Promittente venditrice, per l'ipotesi in cui esigenze tecniche e/o di distribuzione e/o architettoniche e/o imposte, tutte comunque debitamente documentate, lo richiedano, si riserva la facoltà di introdurre le varianti che si rendessero necessarie o utili, anche con eventuale variazione del tipo di materiali e finiture, rispetto al Capitolato qui allegato.

La parte Promittente venditrice si riserva inoltre la facoltà di variazione di materiali nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici e nell'ipotesi di diversa scelta offerta dal mercato.

La parte Promittente venditrice si impegna comunque nel senso che l'eventuale sostituzione dei materiali e delle finiture previste avverrà con materiali e finiture di pregio pari o superiori a quelli descritti.

In ogni caso la parte promittente venditrice si impegna a comunicare le eventuali variazioni, prima dell'esecuzione delle opere, all'odierna parte promissaria acquirente

e) La parte Promissaria acquirente ha facoltà di chiedere per iscritto, entro giorni trenta dalla sottoscrizione del presente contratto, materiali e finiture diversi per qualità e tipo da quelli previsti nel Capitolato allegato, nonché di apportare varianti al progetto (che dovranno peraltro essere approvate in base alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento)

La richiesta di materiali e finiture diversi e di varianti è condizionata all'approvazione del preventivo per il maggior costo rispetto a quanto previsto nel capitolato allegato.

Il pagamento del corrispettivo dovuto per tali varianti dovrà avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del preventivo di cui sopra, previa consegna da parte della parte promittente venditrice alla parte promissaria acquirente di apposita polizza fideiussoria integrativa rispetto alla polizza di cui al successivo art. 6 per l'importo corrispondente a tale corrispettivo, a meno che la parte promittente venditrice non preferisca rinviare il pagamento di tale corrispettivo al momento della stipula del rogito definitivo

f) La parte promissaria acquirente prende atto che nei solai, nei muri perimetrali e nelle pareti divisorie potranno passare scarichi, condutture di impianti di condizionamento, condutture di acqua, elettricità e gas serventi altre unità immobiliari e dichiara sin d'ora di nulla eccepire al riguardo.

Sono espressamente convenute a carico della parte Promissaria acquirente le spese di allacciamento ed impianto dei relativi contatori, che la parte promissaria acquirente dovrà corrispondere direttamente agli Enti e/o Aziende interessate.

g) Le porzioni immobiliari oggetto della presente promessa di vendita faranno parte del condominio che si verrà a costituire per l'intero complesso immobiliare. Saranno pertanto comprese nella compravendita **le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni del complesso quali risultano indicate dall'art. 1117 del codice civile** e quali risultano evidenziate col colore **giallo** e contrassegnate nell'elaborato di progetto che trovasi allegato **sub "A"**

La parte Promittente venditrice, peraltro, si riserva la facoltà di modificare le parti condominiali risultanti dall'elaborato qui allegato, qualora ciò si rendesse necessario o in relazione a sopravvenute e documentate esigenze tecniche e/o architettoniche connesse alla costruzione dell'edificio ovvero fosse soltanto utile od opportuno, al fine di assicurare una migliore funzionalità nell'accesso e nelle fruizione delle parti comuni e delle singole proprietà e di procedere, pertanto, prima della stipula del rogito definitivo di compravendita ovvero nei termini e con le modalità di cui al successivo art. 4 punto e), all'esatta individuazione e definizione delle parti condominiali. La parte Promittente venditrice si impegna comunque nel senso che le variazioni suddette non comporteranno diminuzione nella funzionalità dell'intero edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni.

La parte Promittente venditrice si riserva la facoltà di redigere un riparto millesimale della proprietà e delle spese condominiali ed **un regolamento di condominio** disciplinante l'intero complesso immobiliare. La Parte Promittente Venditrice è espressamente autorizzata a provvedere al deposito di tale regolamento ed alla sua eventuale trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Qualora tale deposito e la conseguente trascrizione non possano essere eseguiti quanto meno al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, la parte Promissaria acquirente si obbliga a conferire, in tale atto, mandato irrevocabile alla parte Promittente venditrice per il deposito di detto regolamento (da effettuarsi entro il termine massimo di un mese dopo l'ultima delle vendite riguardanti il complesso immobiliare di cui trattasi).

Si da atto tra le parti, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 33 e segg. decreto legislativo 6 settembre 2005 n. 206 (*Codice del Consumo*), che la presente clausola è stata oggetto di trattativa individuale ed è stata espressamente accettata, in quanto posta anche nel suo interesse, dalla parte promissaria acquirente come la stessa con la sottoscrizione del presente atto attesta e conferma.

In particolare la parte promissaria acquirente dichiara che tale clausola deve intendersi posta anche nel proprio interesse a che il complesso condominiale di cui trattasi venga disciplinato da apposito Regolamento, che contenga le norme per l'uso delle parti comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione, così come disposto dall'art. 1138 primo comma c.c.; la parte promittente venditrice, dal canto suo, si impegna, nella redazione di detto Regolamento a non limitare in alcun modo l'utilizzo delle unità qui promesse in vendita secondo la destinazione d'uso indicata nel presente atto, ed a non menomare in alcun modo i diritti dell'odierna parte promissaria acquirente quali risultano dal presente contratto preliminare o dall'atto definito di acquisto, conformemente al disposto dell'art. 1138 secondo comma cod. civ.

h) Le spese di amministrazione del condominio saranno a carico della parte Promissaria acquirente per la pertinente quota sopra determinata, dal momento della consegna delle porzioni immobiliari oggetto della presente promessa di vendita.

i) la parte Promittente venditrice si riserva, sin da ora, e sino a che non avrà proceduto alla vendita di tutte le unità facenti parte del complesso condominiale di cui trattasi e comunque sino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui verrà perfezionata la prima vendita, la facoltà, che verrà pertanto riconfermata anche in occasione della stipula del contratto definitivo, di provvedere nelle forme che riterrà opportune, all'amministrazione del complesso stesso; la parte Promittente venditrice si riserva, inoltre, la facoltà di coprire per il giusto valore e per i rischi di responsabilità civile, incendio ed infortuni, le porzioni immobiliari in oggetto con primaria società di assicurazione da essa stessa designata, sottoscrivendo apposita polizza che si intenderà per conto della parte Promissaria acquirente, che sarà tenuta ad assumere pro quota, dal momento della consegna, tutti i diritti e gli oneri derivanti.

ART. 4 (termini di esecuzione e consegna)

a) Le unità oggetto della presente promessa di compravendita dovranno essere ultimate nella costruzione e nelle finiture, come da allegato capitolato **entro il 30/07/2009**, salvo casi di forza maggiore, inclemenze stagionali, scioperi, sospensioni per richiesta delle competenti autorità debitamente documentate.

Entro il medesimo termine la parte promittente venditrice dovrà presentare la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità a sensi, nei termini e con le modalità di cui all'art. 25 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

b) Entro quindici giorni dalla **comunicazione scritta** della parte Promittente venditrice che le unità oggetto della presente promessa di vendita sono state ultimate e che è stata al riguardo presentata la richiesta ex art. 25 DPR 380/2001 per il rilascio del certificato di agibilità, anche in anticipo rispetto alla scadenza sopracitata sub a), la parte Promissaria acquirente dovrà prenderle in consegna.

c) La consegna dovrà risultare **da apposito verbale** redatto per iscritto. Peraltro la Promissaria acquirente verrà immessa nel possesso e quindi nel materiale godimento dei beni in oggetto solo al momento del rogito notarile.

La precedente consegna dell'immobile non costituirà in nessun caso attribuzione del possesso, fatta salva diversa pattuizione scritta delle parti. In mancanza di detto scritto potrà sussistere solo detenzione precaria fino alla stipula del rogito definitivo od alla risoluzione del contratto.

Dal giorno dell'immissione nel possesso saranno a carico della parte Promissaria acquirente gli oneri e gli utili, nessuno escluso, inerenti gli enti immobiliari in oggetto.

d) All'atto della consegna la parte Promissaria acquirente dovrà procedere all'accurata verifica delle unità oggetto del presente preliminare. Qualora si dovessero riscontrare vizi, la parte Promittente venditrice si obbliga ad eseguire le necessarie riparazioni o sostituzioni nel più breve tempo possibile purchè la parte Promissaria acquirente ne dia comunicazione entro trenta giorni dalla consegna.

Per i vizi occulti si fa riferimento a quanto espresso dal codice civile.

e) La parte promissaria acquirente si dichiara a conoscenza del fatto che i lavori di realizzazione dell'intero complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente promessa di compravendita verranno eseguiti per stralci e che pertanto alla data di consegna delle unità immobiliari in oggetto potranno essere in corso i lavori di ultimazione degli altri stralci e delle parti comuni, nulla avendo da eccepire al riguardo.

In relazione a ciò alla parte promittente venditrice viene inoltre espressamente riconosciuta la possibilità di riservarsi, **con apposita clausola da inserire nel rogito definitivo** di vendita, le seguenti facoltà, da esercitare anche dopo la stipula del suddetto rogito definitivo:

- di procedere alla esatta individuazione di tutte le aree da ritenersi condominiali, specificandone le modalità di utilizzo nonché l'eventuale destinazione in uso esclusivo a singoli condomini;
- di costituire le opportune servitù attive e passive anche nei rapporti con confinanti, con il Comune, con Enti pubblici e con Enti ed Aziende erogatrici di servizi e di effettuare eventuali cessioni, permuta e acquisti in relazione alle quote millesimali di comproprietà spettanti su spazi condominiali, il tutto al fine di assicurare una migliore funzionalità nell'accesso e nelle fruizione delle parti e dei servizi comuni e delle singole proprietà.
- di compiere tutti gli atti necessari, comprese cessioni anche a titolo gratuito, costituzione di servitù o di vincoli per uso pubblico, che siano necessari per dare attuazione al **"Piano di recupero di iniziativa privata Area A/22"** quale citato in Premessa e nel cui ambito ricade il compendio immobiliare di cui trattasi
- di adottare le soluzioni distributive e prospettiche più idonee per le parti del complesso immobiliare non ancora ultimate
- di redigere apposito elaborato planimetrico da depositare al Catasto modificando di conseguenza l'elaborato planimetrico eventualmente allegato all'atto definitivo
- di modificare il regolamento di Condominio e le Tabelle millesimale eventualmente in vigore al momento della stipula del definitivo

il tutto ovviamente con riguardo alle sole parti comuni, senza minimamente intaccare, in nessun modo ed a nessun titolo, la proprietà esclusiva delle unità che verranno trasferite e quindi senza alcun onere e costo così come senza alcun eventuale rimborso rispettivamente a carico e favore della parte promissaria acquirente.

A tal fine la parte promissaria acquirente si impegna a rilasciare, nel rogito definitivo, alla parte promittente venditrice apposito mandato con rappresentanza affinché abbia, anche in nome e per conto di essa parte promissaria acquirente, a compiere ogni atto o formalità necessari per esercitare o dare comunque attuazione alle facoltà oggetto della riserva di cui sopra.

Si da atto tra le parti, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 33 e segg. decreto legislativo 6 settembre 2005 n. 206 (*Codice del Consumo*), che la presente clausola è stato oggetto di trattativa individuale ed è stata espressamente accettata, in quanto posta anche nel suo interesse, dalla parte promissaria acquirente come la stessa con la sottoscrizione del presente atto attesta e conferma.

In particolare la parte promissaria acquirente dichiara che tale clausola deve intendersi posta anche nel proprio interesse a che il complesso condominiale di cui trattasi venga completato in tutte le sue parti ed a che le parti ed i servizi comuni vengano resi più funzionali e/o meglio fruibili dai singoli condomini, il tutto senza alcun ulteriore onere economico a carico di essa parte acquirente e senza necessità del concorso diretto di essa parte acquirente nella

sottoscrizione di negozi giuridici in genere, necessari per il corretto e puntuale completamento dell'intervento edilizio di cui trattasi e per l'erogazione dei servizi

ART. 5 (prezzo di vendita)

Le parti dichiarano di avere convenuto per la vendita che si sono obbligate a concludere il prezzo di €. I.V.A. **esclusa**, che sarà versato, in denaro, dalla PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE alla PARTE PROMITTENTE VENDITRICE alle seguenti scadenze:

- quanto ad €. I.V.A. **esclusa** entro il (**ovvero alla realizzazione del**)

- quanto ad €. I.V.A. **esclusa** entro il (**ovvero alla realizzazione del**)

- quanto ad €. I.V.A. **esclusa** a saldo, previa deduzione di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, come in appresso convenuta, alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

A titolo di **caparra confirmatoria, imputabile al prezzo in sede di adempimento** a norma dell'art. 1385 cod.civ., la PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE ha versato la somma di €. I.V.A. **esclusa**, alla PARTE PROMITTENTE VENDITRICE che ne rilascia corrispondente quietanza. Si precisa che dovendo la somma qui versata a titolo di caparra essere imputata al prezzo di vendita, in caso di adempimento, e fungendo la stessa, in caso di adempimento, da **anticipazione del corrispettivo pattuito**, la stessa viene regolarmente fatturata dalla parte promittente venditrice e quindi assoggettata ad I.V.A., il tutto così come precisato nella Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 197/E del 1° agosto 2007.

Si da atto tra le parti che la caparra, quale sopra riportata, oltre all'I.V.A. dovuta a norma di legge, per la complessiva somma si €., è stata versata dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice, mediante:

- assegno bancario "non trasferibile" n. tratto su c/corrente intestato alla parte promissaria acquirente presso filiale di in data dell'importo di €.

- assegno bancario "non trasferibile" n. tratto su c/corrente intestato alla parte promissaria acquirente presso filiale di in data dell'importo di €.

Tutti gli altri pagamenti, previsti nel presente atto, dovranno invece, avvenire mediante bonifico bancario o versamento diretto sul c/c n. intestato alla Parte promittente venditrice presso la - *filiale di* (*codice ABI* *C.A.B.*)

La parte promittente venditrice dichiara che per finanziare la realizzazione del complesso immobiliare di cui trattasi ha contratto con la "CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO" un **mutuo fondiario**, garantito da **ipoteca iscritta** sugli immobili in oggetto, e ciò giusta atto in data 18 ottobre 2007 numero 106144 di rep. Notaio Giovanni Rizzi registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) il 22 ottobre 2007 al n. 6966 serie 1T (iscrizione ipotecaria eseguita a Schio il 24 ottobre 2007 ai nn. 12660/2739)

La parte promissaria acquirente, preso atto di ciò, dichiara che non è sua intenzione pagare parte del prezzo di vendita mediante accollo di quota del mutuo suddetto.

Pertanto la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si impegna ad ottenere prima della data fissata per la stipula del contratto definitivo la cancellazione dell'ipoteca suddetta (anche con il procedimento di cui *all'art. 13 commi 8 sexies e segg. legge 40/2007*) o ad ottenere, quanto

meno contestualmente alla stipula del contratto definitivo, l'atto di restrizione con assenso alla cancellazione dell'ipoteca gravante sulle unità oggetto del presente preliminare di compravendita.

ART. 6 (garanzia fideiussoria)

A garanzia della restituzione di tutte le somme e/o corrispettivi comunque versati dalla parte promissaria acquirente o che la stessa, in base a quanto sopra convenuto sub art. 5, dovrà versare alla parte promittente venditrice, prima del trasferimento della proprietà degli immobili in oggetto, la parte promittente venditrice consegna alla parte promissaria acquirente, che con la firma del presente atto ne dà ricevuta, apposita **polizza fideiussoria assicurativa** dell'importo di €. rilasciata ai sensi dell'*art. 2 Decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122* in data dalla recante la previsione di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, *polizza n.* che in copia conforme all'originale si allega al presente atto **(ALLEGATO "D")**

ART. 7 (facoltà di nomina)

La PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE si riserva la facoltà di nominare persone od enti che debbano acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti da questo contratto.

Le parti convengono che nell'esercizio di tale facoltà la PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE potrà anche procedere alla nomina di persone o enti che acquistino diritti limitati sui beni in oggetto, ovvero acquistino anche separatamente i beni in oggetto, purchè, con o senza la PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE le persone o gli enti nominati acquistino complessivamente tutti i diritti e beni in oggetto ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto.

Si conviene inoltre che PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE potrà a sua scelta:

- o esercitare la facoltà di nomina prima della stipula del contratto definitivo di compravendita (che verrà pertanto sottoscritto dai nominati) (salvo chiedere all'ente che ha rilasciato la polizza fideiussoria di cui al precedente art. 6 l'autorizzazione al subentro in tale polizza del soggetto da nominare, se diverso da parente di primo grado); in questo caso la dichiarazione di nomina dovrà essere comunicata dalla PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE alla PARTE PROMITTENTE VENDITRICE almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la stipula del contratto definitivo;
- ovvero esercitare la facoltà di nomina contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita (che verrà pertanto sottoscritto sia dalla odierna parte promissaria acquirente che dai nominati); in questo caso la dichiarazione di nomina dovrà essere resa nel contratto definitivo;
- ovvero stipulare l'atto definitivo riservandosi in questa sede la facoltà di nomina da esercitarsi nei successivi tre giorni;

Con riguardo alla forma, alla pubblicità ed agli effetti della dichiarazione di nomina si applicano le disposizioni degli artt. 1403 e segg. cod.civ.

In assenza di dichiarazione di nomina efficace a sensi di legge, il contratto definitivo di vendita dovrà essere stipulato o, se già stipulato, produrrà i suoi effetti tra le parti qui sottoscritte.

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si riserva, peraltro la facoltà di recedere dal presente contratto, senza penalità alcuna (e quindi con il solo obbligo di restituire alla parte promissario acquirente quanto dalla stessa versato a titolo di caparra e/o di acconto, senza interessi) nel caso in cui la persona e/o l'ente nominato non siano graditi.

E' fatto divieto di cessione del presente contratto, salvo che consti il consenso espresso della PARTE PROMITTENTE VENDITRICE.

ART. 8 (termine per l'adempimento)

Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo di vendita entro e non oltre sessanta giorni dalla data della comunicazione scritta prevista dal precedente art. 4 sub b)

ART. 9 (inadempimento)

Trascorso il termine sopra convenuto per la stipula del rogito definitivo, in caso di inadempimento di una delle parti, l'altra avrà la facoltà di scegliere tra:

- **domandare l'esecuzione in forma specifica** del presente contratto a sensi dell'art. 2932 c.c., e salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti;

- **domandare la risoluzione del presente contratto** a sensi dell'art. 1453 c.c.: a tal fine la parte non inadempiente dovrà intimare, a sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c. l'adempimento della parte inadempiente, fissando alla stessa con lettera raccomandata A.R. un ulteriore termine, non inferiore a 15 e non superiore a 45 giorni, per la conclusione del contratto definitivo, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termine, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto, con diritto per la parte non inadempiente al risarcimento dei danni; a tal riguardo, *ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 c.c.*, si conviene che, in caso di inadempimento, la parte inadempiente dovrà versare, a titolo di risarcimento dei danni, all'altra parte, **una penale** di €., salva, comunque, la risarcibilità del danno ulteriore. La penale dovrà essere pagata a prescindere dalla prova del danno (art. 1382 secondo comma c.c.).

- **recedere dal presente contratto**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 secondo comma c.c., avvalendosi della **caparra confirmatoria** sopra convenuta trattenendola o facendosi restituire il doppio della stessa, quale integrale e forfetaria liquidazione dei danni eventualmente subiti. La volontà di avvalersi del recesso dovrà essere comunicata all'altra parte mediante lettera raccomanda A.R. ed il recesso avrà effetto dal momento in cui la parte inadempiente riceve detta comunicazione.

ART. 10 (scelta Notaio)

La scelta del Notaio incaricato di ricevere il contratto definitivo di vendita spetta alla PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE.

Art. 11 (garanzie)

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dei beni in oggetto.

Garantisce inoltre che gli immobili in oggetto saranno al momento del contratto definitivo di vendita, liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole

Pertanto, dato atto l'intero complesso immobiliare in oggetto è gravato da **ipoteca iscritta** a garanzia del mutuo in data 18 ottobre 2007 numero 106144 di rep. Notaio Giovanni Rizzi (iscrizione ipotecaria eseguita a Schio il 24 ottobre 2007 ai nn. 12660/2739), la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si impegna ad ottenere prima della data fissata per la stipula del contratto definitivo la cancellazione dell'ipoteca suddetta (anche con il procedimento di cui *all'art. 13 commi 8 sexies e segg. legge 40/2007*) o ad ottenere, quanto meno contestualmente alla stipula del contratto definitivo, l'atto di restrizione con assenso alla cancellazione dell'ipoteca stessa.

La parte promittente venditrice si impegna a comunicare tempestivamente alla parte promissaria acquirente le eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli che dovessero venire a gravare sugli immobili promessi in vendita dopo la stipula del presente preliminare, ferma restando l'applicabilità delle disposizioni e dei rimedi di cui agli artt. 1482 e 1489 c.c. nel caso in cui tali iscrizioni e/o trascrizioni non venissero cancellate prima della o quanto meno contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

Art. 12 (condizioni)

Si da atto tra le parti che:

- l'area scoperta di cui al *mapp. 2209 in foglio 3 Comune di Thiene* è gravata da una **servitù di passaggio** a favore del contiguo *mapp. 2218 in foglio 3 Comune di Thiene* del Catasto Terreni corrispondente al Catasto Fabbricati *al mapp. 1674* il tutto come precisato nel titolo di provenienza citato al punto a) della premessa.

- che il portico del realizzando complesso immobiliare, localizzato al piano terra lungo via 1° maggio, dovrà essere assoggettato a **vincolo di uso pubblico**, il tutto nel rispetto delle indicazioni previste dal "*Piano di Recupero di iniziativa privata Area A/22*", sopra citato ed in esecuzione degli obblighi assunti con l'apposito accordo procedimentale sottoscritto con il Comune di Tiene in data 27 luglio 2007.

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE presta sin d'ora e presterà alla PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE:

- le più ampie garanzie per ogni caso di evizione a sensi di legge
- le garanzie di legge circa l'immunità degli immobili in oggetto da vizi che li rendano inidonei all'uso cui sono destinati o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, inoltre, garantisce:

- che i beni in oggetto non sono e non saranno neppure soggetti, al momento del rogito definitivo, a vincoli che ne limitino uso o disponibilità ad eccezione di quelli sopra indicati e di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici

- che i beni in oggetto non sono soggetti a prelazioni legali o convenzionali

ART. 13 (situazione urbanistica del bene)

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE garantisce e garantirà nell'atto definitivo di vendita la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici del fabbricato ed in particolare delle unità oggetto della presente promessa di vendita, e si impegna a produrre almeno quindici giorni prima della data fissata per la stipula del contratto definitivo tutta la documentazione necessaria (copia dei permessi di costruire, denunce di inizio attività) ed a rendere nell'atto definitivo di compravendita tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge ai fini della validità dell'atto medesimo.

A tal riguardo la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE precisa sin d'ora che il complesso immobiliare del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente promessa di compravendita viene costruito (i relativi lavori sono attualmente in corso) in forza dei titoli edilizi già citati al punto c) della premessa.

Si da atto tra le parti che il complesso immobiliare in corso di realizzazione ed oggetto del presente atto, rientra nel "**Piano di recupero di iniziativa privata Area A/22**" ex art. 27 legge 457/1978, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Thiene in data 29 novembre 2005 verbale n. 370 prot. 43781; conseguentemente per l'ottenimento del rilascio del titolo abilitativo è stata stipulata apposita **convenzione urbanistica** in data 17 maggio 2007, giusta atto n. 105.373 di rep. sottoscritto Notaio, e trascritta a Schio il 24 maggio 2007 ai nn. 6546/4292,; a tal riguardo la PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE subentrerà con effetto dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita in tutti gli obblighi ed in tutti i vincoli di carattere urbanistico discendenti dalla suddetta convenzione. Si precisa al riguardo che nessun onere e nessuna spesa per opere di urbanizzazione già eseguite o eventualmente ancora da ultimare, sia attualmente che al momento della stipula del rogito definitivo, o comunque discendenti da detta convenzione, saranno a carico della parte promissaria acquirente, rimanendo invece per il loro intero importo a carico delle ditte convenzionate.

In particolare dalla suddetta convenzione urbanistica, di attuazione del "**Piano di recupero di iniziativa privata Area A/22**" discende, fra l'altro, l'obbligo di costituzione del **vincolo di uso pubblico** con riguardo al portico al piano terra lungo via 1 maggio sopra citato.

ART. 14 (agibilità e sicurezza impianti)

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE dichiara che per l'immobile in oggetto verrà richiesto, nei termini sopra fissati al precedente art. 4, il rilascio del certificato di agibilità con la procedura prevista dall'art. 25 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La mancanza del provvedimento espresso al momento della stipula del contratto definitivo non potrà costituire eccezione di inadempimento, qualora ricorrano tutte le condizioni previste dal suddetto art. 25 D.P.R. 380/2001 per la formazione dell'agibilità per silenzio assenso, a meno che risultino accertate deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali ovvero gravi carenze nella sicurezza degli impianti.

Garantisce la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE che gli impianti verranno realizzati conformemente alle vigenti norme di legge in materia di sicurezza degli impianti; le relative

dichiarazioni di conformità verranno prima della stipula del contratto definitivo consegnate alla PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE.

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE dichiara che, in relazione al disposto dell'art. 6 *dlgs 192/2005 e s.m.i.*, le unità immobiliari oggetto del presente atto dovranno essere dotate **dell'attestato di certificazione energetica**.

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, pertanto, si impegna a procurare il rilascio **dell'attestato di certificazione energetica** ed a consegnarlo alla parte promissaria acquirente prima della data fissata per la stipula del rogito definitivo.

ART. 15 (assicurazione dell'immobile)

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si impegna a contrarre ed a consegnare alla PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE all'atto del trasferimento della proprietà delle unità in oggetto, una **polizza assicurativa indennitaria decennale** a sensi dell'art. 4 *Decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122* a beneficio della PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE suddetta e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui siano tenuta ai sensi dell'art. 1669 cod.civ. derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

ART. 16 (regime patrimoniale)

La parte promissario acquirente conferma quanto sopra già riportato in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale

ART. 17 (regime fiscale)

Chiedesi per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro in misura fissa trattandosi di operazione soggetta ad I.V.A., anche per quanto riguarda la somma qui versata a titolo di caparra dovendo la stessa valere, in caso di adempimento, come **anticipazione del corrispettivo pattuito** (*Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 197/E del 1° agosto 2007*).

La PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE chiede sin d'ora l'applicazione dell'I.V.A. con l'aliquota ridotta al 4% prevista per l'acquisto di prima casa di abitazione, riservandosi di confermare nel contratto definitivo di compravendita la ricorrenza di tutti i presupposti di legge per l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per il trasferimento prima casa (nota II bis Tariffa Parte Prima allegata al DPR. 131/1986)

ART. 18 (mediazione)

Le parti dichiarano che per il trasferimento immobiliare di cui al presente contratto NON si sono avvalse di un mediatore e che pertanto nulla è dovuto né dalla parte promittente venditrice né dalla parte promissaria acquirente a titolo di mediazione.

Le parti dichiarano che per il trasferimento immobiliare di cui al presente contratto si sono avvalse dell'attività di mediazione da parte del sig. nato a il

con sede in iscritto nel Ruolo degli Agenti di affari in mediazione, Sezione agenti immobiliari, presso la C.C.I.A.A. di ed iscritto, per l'attività svolta, al R.E.A. presso la medesima C.C.I.A.A. al n., codice fiscale: Partita I.V.A.:

sino alla data odierna non è stato versato alcun compenso, né dalla PARET PROMITTENTE VENDITRICE né dalla PARTE PROMISSARI ACQUIRENTE.

ART. 19 (clausola compromissoria)

Qualora si manifestassero tra le parti controversie in ordine alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le stesse saranno preliminarmente sottoposte a **conciliazione**. Le parti pertanto sono obbligate a ricorrere, in via preventiva, alla conciliazione. In caso di mancato accordo tra le parti sull'individuazione del soggetto o dell'organismo cui affidare la conciliazione, la scelta sarà effettuata su richiesta di una delle parti dal Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa.

Qualora si rivelasse impossibile pervenire alla conciliazione, ciascuna delle parti avrà diritto di deferire la questione controversa alla decisione di tre arbitri nominati e operanti secondo quanto di seguito previsto:

- ciascuna parte potrà comunicare per iscritto all'altra mediante lettera raccomandata A.R., la volontà di ricorrere all'arbitrato, indicando l'oggetto della controversia e le generalità dell'arbitro da essa designato, con invito a provvedere alla designazione del proprio.
- la parte a cui è rivolto l'invito dovrà, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale lettera, comunicare all'altra parte, mediante lettera raccomandata A.R., le generalità dell'arbitro da essa nominato.
- entro 15 giorni dalla nomina del secondo arbitro, i due arbitri come sopra nominati designeranno di comune accordo il terzo arbitro, il quale assumerà la presidenza del collegio arbitrale.
- nel caso in cui una parte non provvedesse tempestivamente a nominare il proprio arbitro ovvero gli arbitri nominati dalle parti non designassero il presidente entro 15 (quindici) giorni dalla nomina del secondo di essi o in genere in ogni caso in cui un arbitro venisse a mancare per qualsiasi motivo, e non venisse sostituito entro 15 giorni a cura della parte designante, l'arbitro mancante per integrare il collegio sarà nominato su richiesta di una delle parti dal Presidente del Consiglio Notarile dei distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa.
- l'arbitrato avrà sede presso il Presidente
- gli arbitri decideranno secondo le norme di diritto e secondo la procedura di rito di cui al codice di procedura civile.
- gli arbitri stabiliranno a chi farà carico o le eventuali modalità di ripartizione del costo dell'arbitrato.

ART. 20 (accordi per l'accesso al credito)

La PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE da atto e la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si dichiara edotta del fatto che la PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE potrà richiedere un finanziamento ad istituto di credito. Pertanto la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si impegna sin d'ora a

rendersi disponibile per la predisposizione della documentazione che le fosse richiesta da parte dell'Istituto concedente il finanziamento. Inoltre la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si dichiara a conoscenza e si obbliga ad accettare il fatto che l'Istituto di credito potrà mettere a disposizione la somma necessaria al saldo del prezzo solo dopo che sia avvenuta l'iscrizione della relativa ipoteca e quindi anche in data successiva alla stipula del contratto definitivo.

ART. 21 (disposizioni finali)

Spese del presente atto e del successivo atto di vendita sono a carico della PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE. Imposte e tasse come per legge.

Letto, confermato e sottoscritto