

**PROPOSTA IRREVOCABILE DI STIPULA DI CONTRATTO
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
VIA DANTE - THIENE**



Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, il sig. che nel prosieguo del presente atto verrà indicato per brevità **PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE** fa constare quanto segue

PREMESSO

a) che le ditte "LEODARI - s.r.l.", "LD CASA s.r.l." e "IMMOBILIARE CHIARA - s.r.l." (che nel prosieguo del presente atto verranno congiuntamente indicate per brevità **PARTE PROMITTENTE VENDITRICE**) sono proprietarie 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**"):

I) 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

il tutto finalizzato alla realizzazione di un nuovo complesso immobiliare con destinazione **residenziale/commerciale** come da elaborato di progetto che si allega al presente atto (ALLEGATO "A") e:

con i materiali, gli impianti, gli accessori e le finiture di cui al "CAPITOLATO" che si allega al presente atto (ALLEGATO "b")

CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue

ART. 1 (Oggetto):

Il sottoscritto sig.

si obbliga

nei confronti delle ditte **LEODARI - s.r.l.**, "**LD CASA s.r.l.**" e "**IMMOBILIARE CHIARA - s.r.l.**" a stipulare apposito contratto preliminare di compravendita (che nel prosieguo del presente atto verrà indicato per brevità "**IL CONTRATTO**") in forza del quale le suddette ditte **LEODARI - s.r.l.**, "**LD CASA s.r.l.**" e "**IMMOBILIARE CHIARA - s.r.l.**" si obblighino a vendere al suddetto sig. che a sua volta si obblighi 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.

Le unità in oggetto 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"**

La PARTE PROMITTENTE VENDITRICE preciserà in occasione della stipula de "**IL CONTRATTO**" le imprese incaricate della realizzazione materiale del complesso immobiliare descritto in Premessa.

ART. 2 (Condizioni di vendita)

a) La Parte Promissaria Acquirente prende atto che il complesso immobiliare del quale faranno parte le porzioni immobiliari oggetto de "**IL CONTRATTO**" verrà costruito 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 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 fabbricato e particolari delle unità immobiliari oggetto de "**IL CONTRATTO**", nonché le *caratteristiche*

tecniche sono specificate nel **CAPITOLATO** che trovasi allegato al presente atto *sub "B"*.

c) La parte PROMISSARIA ACQUIRENTE prende atto ed accetta che la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si riserverà ne **"IL CONTRATTO"** le seguenti facoltà:

- 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;

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

- la facoltà di variare i 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 (l'eventuale sostituzione dei materiali e delle finiture previste avverrà, peraltro, con materiali e finiture di pregio pari o superiori a quelli descritti).

d) La parte Promissaria acquirente avrà facoltà di chiedere per iscritto, entro giorni trenta dalla sottoscrizione de **"IL 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 con le modalità e nei termini che verranno convenuti ne **"IL CONTRATTO"**

e) Le porzioni immobiliari oggetto della presente promessa 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**, così come verranno individuate e disciplinate, in ordine anche a possibili **riserve e mandati (anche relativi alla predisposizione del regolamento di Condominio)** a favore della parte promittente venditrice, ne **"IL CONTRATTO"**

f) La PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE prende atto ed accetta che:

- le unità in oggetto dovranno essere ultimate nella costruzione e nelle finiture, come da allegato capitolato **entro il**, salvo casi di forza maggiore, inclemenze stagionali, scioperi, sospensioni per richiesta delle competenti autorità debitamente documentate;

- che 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);

- che entro quindici giorni dalla **comunicazione scritta** della parte Promittente venditrice che le unità in oggetto 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, essa parte Promissaria acquirente dovrà prenderle in consegna;

- che 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)

- che all'atto della consegna essa parte Promissaria acquirente dovrà procedere all'accurata verifica delle unità in oggetto. Qualora si dovessero riscontrare vizi, la parte Promittente venditrice dovrà 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 valgono le disposizioni del codice civile.

ART. 3 (prezzo di vendita):

Ne **"IL CONTRATTO"** sarà previsto per la vendita 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 dovrà versare in occasione della stipula de **"IL CONTRATTO"** la somma di €.

La PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE si riserva di precisare in occasione della stipula de **"IL CONTRATTO"** se sarà sua intenzione pagare parte del prezzo di vendita mediante mutuo. In quest'ultimo caso la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE si impegnerà ne **"IL CONTRATTO"** 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.

ART. 4 (deposito cauzionale)

Al momento della sottoscrizione della presente proposta d'acquisto ed a garanzia della stessa PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE versa €. (

) a titolo di deposito cauzionale, mediante assegno intestato al Venditore, somma da far valere quale caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. soltanto dal momento in cui le parti stipuleranno direttamente tra loro **"IL CONTRATTO"**: Detta somma verrà consegnata dall'Agente Immobiliare al Venditore solo alla firma contestuale del preliminare.

ART. 5 (validità)

La presente proposta è irrevocabile fino al, termine essenziale. Decorso detto termine, senza che la proposta sia stata accettata, anche mediante semplice sottoscrizione della stessa da PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, e che la medesima intercorsa accettazione mi sia stata trasmessa in copia o comunicata via telefax o telegramma, essa si intenderà automaticamente decaduta e priva di ogni efficacia. In tal caso dovrà essermi restituito, entro cinque giorni dalla predetta scadenza, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale senza alcun interesse, con ciò escludendo espressamente a vantaggio di PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE ogni e qualsiasi pretesa di risarcimento danni od altro.

ART. 6 (revoca della proposta)

La revoca da parte mia della presente proposta prima del termine di cui al precedente art., comporterà a mio carico la perdita dell'importo di cui all'art. 4, così pure nel caso di mia indisponibilità a sottoscrivere **"IL CONTRATTO"**. In tali ipotesi non avrò diritto a richiedere la restituzione dell'assegno che dovrà pertanto essere consegnato al Venditore, escludendo con ciò qualsiasi ulteriore onere nei confronti del medesimo

ART. 7 (Garanzia fideiussoria)

La PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE prende atto che, a garanzia della restituzione di tutte le somme e/o corrispettivi comunque dalla stessa versati, la parte promittente venditrice le consegnerà, prima o al momento della stipula de **"IL CONTRATTO"**, **polizza fideiussoria** ai sensi dell'art. 2 Decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122

ART. 8 (Termine per l'adempimento):

Il contratto definitivo di vendita dovrà essere stipulato entro e non oltre sessanta giorni dalla data della comunicazione scritta prevista dal precedente art. 2 sub f)

Art. 9 (garanzie):

Si da atto 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*
- 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 Thiene in data 27 luglio 2007).

La PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE prende atto che la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE garantirà ne **"IL CONTRATTO"** che gli immobili in oggetto saranno al momento del contratto definitivo di vendita, liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole (salvo quanto sopra precisato)

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 impegnerà ne **"IL CONTRATTO"** 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 PROMISSARIA ACQUIRENTE prende atto che per finanziare la realizzazione del complesso immobiliare di cui trattasi la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE 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 prende, inoltre, atto che la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE garantirà ne **"IL CONTRATTO"**:

- la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie delle unità da trasferire;
- la realizzazione degli impianti alle vigenti norme di legge in materia di sicurezza degli impianti
- che le unità da trasferire verranno dotate dell'attestato di certificazione energetica di cui al *d.lgs 192/2005*

ART. 10 (disposizioni finali):

Le clausole della presente promessa potranno essere variate, su accordo di entrambe le parti, in occasione della stipula de **"IL CONTRATTO"**.

ART. 11 (Arbitrato):

Eventuali controversie che dovessero insorgere sulla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, inadempimento, cessazione e risoluzione della presente proposta, verranno risolte mediante arbitrato rituale reso da tre arbitri costituiti in collegio ove ha sede legale o domicilio la PARTE PROMITTENTE VENDITRICE e composto da un arbitro nominato da ciascuna parte (in caso che una parte non provveda alla nomina del proprio arbitro sarà applicato il 2° comma dell'art. 810 c.p.c.) e da un terzo con funzioni di presidente nominato congiuntamente dai primi o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale competente per territorio.

Letto confermato e sottoscritto

Thiene

P.P.ACQUIRENTE