

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata le parti:

- **Insula S.p.A.**, con sede a Venezia, Santa Croce, 489 (partita IVA 02997010273) in persona della dott.ssa, nata a il, in qualità di Direttore Generale della società, domiciliata per la carica presso la sede della società stessa, in forza delle deleghe di poteri e funzioni conferiti dal CdA, **(di seguito anche Insula o promittente venditrice)**

- **Sig.**

- **Sig.ra (di seguito anche o promittenti acquirenti)**

Premesso che

- la società "**Insula S.p.A.**" ha stipulato in data 27 maggio 2015, Rep. 18235, una convenzione con il **Comune di Venezia** - nel rispetto degli indirizzi fondamentali posti dall'Amministrazione Comunale con propria Delibera n. 617/2013 - per effetto della quale la società "**Insula S.p.A.**" è subentrata al **Comune di Venezia** nell'operazione immobiliare denominata "P.I.R.U.E.A. - Lido di Venezia - Nucleo 4", la quale convenzione prevede, tra l'altro, l'esercizio dell'opzione di acquisto di un edificio a sé stante composto di 18 (diciotto) alloggi con le relative autorimesse ed aree pertinenziali, dalla società costruttrice soc. "**Murazzi Ecostruttura - Mecos s.r.l.**";

- per effetto di suddetta convenzione, in data 28 settembre 2015, con atto del Notaio Minazzi Dott. Alexandro di Venezia, Repertorio n. 591/459, registrato in Venezia il 27 ottobre 2015 al n.3747 1T, la società "**Insula S.p.A.**" ha acquistato dalla società costruttrice "**Murazzi Ecostruttura - Mecos s.r.l.**", il complesso immobiliare sito in Venezia-Lido (VE), Via Pividor civv.8-8A-8B-8C-8D-8E-10-10A-10B-10C-10D-10E-10F-10G-12-14-16-18, individuato al Catasto di VE, Foglio 38 mappale n. 1003, composto da 18 (diciotto) alloggi, con relative autorimesse ed aree pertinenziali, diventandone legittima proprietaria a tutti gli effetti di legge;

- **i sigg.** sono stati selezionati sulla base del "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE", avendo dimostrato di possedere i requisiti previsti all'art. 1 "REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE".

- **i sigg.** dichiarano con la firma del presente contratto di aver preso visione dei vincoli previsti dall'art..... "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE" e riportati al successivo ART.

- le parti si danno reciprocamente atto che il presente preliminare potrà essere perfezionato entro e non oltre 4 (quattro) anni dalla firma del presente contratto, pena la decadenza di tale diritto d'opzione all'acquisto, salvo quanto stabilito al successivo ART.;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrale e sostanziale del presente atto;

ART. 2 - Oggetto del contratto

La parte promittente venditrice, promette e si obbliga a vendere alla parte promittente acquirente, che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé e/o per terze persone od enti che si riserva di indicare alla stipula dell'atto notarile, l'unità immobiliare in calce descritta e che precisamente forma oggetto del presente contratto.

La parte promittente venditrice consegna alla parte promittente acquirente copia della seguente documentazione:

- atto di provenienza
- scheda identificativa catastale
- copia verbale assemblea del Condominio, in data
- contratto di locazione

ART. 3 - Vendita nello stato di fatto e di diritto

La vendita sarà fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui detta unità immobiliare attualmente si trova, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive così come visti dalla parte promittente acquirente e dalla stessa trovati di suo gradimento.

ART. 4 - Piena proprietà del bene

La parte promittente venditrice dichiara di avere la piena e personale proprietà e la pacifica disponibilità per la vendita della suddetta unità immobiliare e che la stessa viene venduta libera da persone e cose ed altresì franca e libera da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche (inserire eventuali eccezioni). Per quanto sopra, presta al riguardo la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso. Garantisce in particolare che l'immobile non è sottoposto alle norme della legge n. 1089 del 1/6/1939 (tutela immobili storici) e che non ha nella storia della proprietà trasferimenti per donazioni, tali da rendere applicabile la norma dell'art. 563 del codice civile.

La parte promittente venditrice dichiara inoltre:

che l'intera unità immobiliare è pienamente conforme alle disposizioni delle norme e dei regolamenti urbanistici ed edilizi

Attesta inoltre che il reddito fondiario dell'immobile, oggetto della presente, è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi e che si ripromette di farlo anche nella prossima, qualora non fosse stipulato il contratto notarile di trasferimento.

ART. 5- Diritti di comproprietà e vincoli

Nella futura vendita saranno compresi i diritti di comproprietà e ogni altro diritto sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto. Dette parti comuni sono indivisibili tra condomini ed i diritti di questi ultimi in ordine alle stesse sono regolati nel Regolamento di condominio - che la parte promittente acquirente si obbliga sin d'ora ad

accettare in ogni sua parte per sé, eredi ed aventi causa - e, in assenza di tale regolamento, dalla legge, dagli usi e dalle consuetudini locali.

L'immobile in oggetto verrà trasferito a corpo, nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si troverà con tutte le azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti, così come posseduta dalla parte alienante in virtù dei suoi titoli, ed in particolare verrà trasferita con i divieti e vincoli indicati al successivo ART.

ART. 6 - Prezzo della vendita

Il prezzo della futura vendita viene dalle parti di comune accordo pattuito in **euro**
(.....)

Viene versata contestualmente alla sottoscrizione della presente promessa di vendita, la somma di **euro** (.....) corrispondente al 1% del corrispettivo pattuito tra le parti, a titolo di caparra confirmatoria, a valere ai sensi dell'art. 1385 c.c., e che verrà restituita all'atto del rogito notarile di acquisto. Somma che la parte promittente venditrice dichiara di aver ricevuto, rilasciando all'uopo relativa quietanza con la sottoscrizione della presente

Dal prezzo sarà dedotto l'ammontare complessivo dei canoni di locazione corrisposti da parte promittente acquirente, nel corso del contratto di locazione su indicato (All . "A"). La parte promittente acquirente si impegna a pagare alla parte promittente venditrice, la differenza a saldo, tra prezzo convenuto e corrispettivi già incassati a titolo di quota di canoni di locazione all'atto della stipula del rogito notarile di compravendita, contestualmente al quale sarà trasferito il possesso.

ART. 7 - Rogito notarile

Il rogito notarile dovrà essere stipulato entro e non oltre il quarto anno dalla firma del presente contratto, presso il Notaio scelto a cura della parte promittente acquirente, che si impegna a comunicare il nominativo dello stesso almeno una settimana prima della data fissata per l'atto. E' fatta salva la facoltà per la promittente venditrice di prorogare di anni uno tale termine perentorio. Imposte e tasse sono a carico delle parti come per legge.

ART. 8 - Promessa di vendita

Le parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che la presente promessa di compravendita, avendo esclusivamente valore obbligatorio tra le parti stesse, non determina ancora il trasferimento della proprietà dell'immobile in oggetto, il quale si verificherà unicamente, così come ogni altro effetto reale, con la stipulazione dell'atto pubblico notarile.

Da tale data gli utili e gli oneri della proprietà andranno rispettivamente a favore ed a carico della parte promittente acquirente.

Le spese condominiali per opere, solo approvate in preventivo oppure già eseguite, non ancora pagate in tutto o in parte al momento della stipulazione dell'atto pubblico, saranno a carico di ...

ART. 9 - Vincoli di destinazione dell'immobile

La parte promittente acquirente garantisce espressamente di conoscere i vincoli e divieti previsti dal "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE", che saranno efficaci per la durata di dieci anni (10) dalla data di effettivo trasferimento, e verranno trascritti presso i pubblici registri immobiliari quali vincoli di destinazione ex art. 2.645 ter c.c.. Ed in particolare:

- a. Divieto di locazione a terzi dell'immobile oggetto della presente compravendita;
- b. Divieto di trasferimento della proprietà o costituzione di diritti reali per atto tra vivi dell'immobile oggetto della presente compravendita, salvo autorizzazione espressa di INSULA o dell'Amministrazione del Comune di Venezia. L'autorizzazione in ogni caso è subordinata al diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione Comunale e potrà riguardare solo soggetti che siano in possesso dei requisiti previsti per l'accesso al "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE", ai quali andranno trasferite le suddette obbligazioni e con prezzo pari a quanto stabilito nella delibera di Giunta Comunale n.617/2013 salvo aggiornamento ISTAT.

Le parti concordano che in qualsiasi momento INSULA o comunque il COMUNE DI VENEZIA avranno diritto di verificare eventuali violazioni agli espliciti divieti di cui alle precedenti lettere a. e b., riservandosi ogni azione in caso di riscontrata violazione.

ART. 10 - Spese di registro e di bollo

Le spese di registro, di bollo e le altre eventuali inerenti, comprese le conseguenti ipoteche, soprattasse e sanzioni, comunque relative alla presente scrittura, saranno interamente a carico della parte che, non conformandosi a quanto in essa contenuto e previsto, darà causa al suo utilizzo ed alla sua eventuale produzione in giudizio.

Data

...

Parte promittente venditrice

Parte promittente acquirente

Insula SpA – dott.ssa

sig.

sig.ra

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificamente gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9 della presente scrittura.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) **“Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano, interno del fabbricato sito in Venezia-Lido (VE), Via Pietro Pividor, n..... composta di Dotata di**

Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di VENEZIA, Sezione VE, Foglio 38, mappale 1003, sub..., Via Pietro Pividor, - P..... , Z.C....., Cat., Cl....., vani sup. cat. totale mq. / totale escluse aree scoperte mq, R.C. Euro

Confini:

B) **“autorimessa al piano interrato del predetto fabbricato.**

Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di VENEZIA, Sezione VE, Foglio 38, mappale 1003, sub....., Via Pietro Pividor, - P..... , Z.C....., Cat., Cl....., vani sup. cat. totale mq. / totale escluse aree scoperte mq, R.C. Euro

Confini:"

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 27.2.1985 n.52, si fa pieno ed espresso riferimento alla planimetria depositata in catasto, che si allega al presente atto sotto la lettera ".....", e che INSULA SPA dichiara e riconosce conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, così come dichiara essere conformi allo stato di fatto i dati catastali relativi. Con tale bene sarà ceduta la partecipazione pro quota alle parti comuni dell'edificio come per legge.

Parte promittente venditrice

Insula SpA -

Parte promittente acquirente

sig.

sig.ra