

## 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 del Presidente pro tempore e legale rappresentante dott. .... **(Di seguito anche Insula o o promittente venditrice)**

- Cognome e nome ... Luogo e data di nascita ... Residenza ... Codice Fiscale ... **(Di seguito anche Aldo Bianchi o promittente acquirente)**

### **Premesso che**

-Insula ha stipulato in data 22 settembre 2014 rep. 17662, 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 Insula è subentrata al Comune di Venezia, nell'operazione immobiliare denominata P.I.R.U.E.A. - Lido di Venezia - Nucleo 3 ex complesso scolastico "La Fontaine" via S. Gallo - Lido, la quale prevede, tra l'altro, l'esercizio dell'opzione di acquisto di un edificio a sé stante composto di 10 alloggi con i relativi parcheggi e con la relativa area pertinenziale, dalla società costruttrice soc. Alberoni di Decol Fabrizio e C s.a.s. (ora Alberoni srl);

- per effetto di suddetta convenzione, in data 6 ottobre 2014, con atto del dott. Alberto Gasparotti, Notaio in Venezia, rep. N. 29252, ha acquistato dalla società costruttrice Alberoni srl e dai sigg.ri Dellai Maria e De Col Giovanni, l'unità immobiliare sita in Venezia-Lido, via Pietro Bembo n. 5, mapp. ...., composto da 10 alloggi, con i relativi parcheggi e con la relativa area pertinenziale, diventandone legittima proprietaria a tutti gli effetti di legge;

- il sig. .... individuato nella graduatoria definitiva del "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO "LA FONTAINE" - VIA S. GALLO", giusto provvedimento prot. del .

- il sig. .... dichiara con la firma del presente contratto di aver preso visione dei vincoli previsti dal punto 7 del BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 – PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO “LA FONTAINE” – VIA S. GALLO” e riportati al successivo ART. 9

- 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. 7;

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, 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
- regolamento di condominio e tabella millesimale della porzione immobiliare in oggetto

**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 . 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. 9.

#### **ART. 6 - Prezzo della vendita**

Il prezzo della futura vendita viene dalle parti di comune accordo pattuito in euro: in cifre . . .

In lettere . . . secondo i parametri di vendita definiti dalla delibera di G.C. n. 617 del 22 novembre 2013 e riportati nel Bando "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO "LA FONTAINE" - VIA S. GALLO".

Viene versata contestualmente alla sottoscrizione della presente promessa di vendita, la somma di € .... corrispondente al 1% del corrispettivo pattuito tra le parti, a titolo di caparra confirmatoria a valere a' sensi dell'art... 1385 c.c. (Caparra confirmatoria), e che verrà restituita (dedotta dal prezzo di vendita) 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 pattuito sarà dedotto l'ammontare complessivo dei canoni di locazione corrisposti da parte promittente acquirente, nel corso del contratto di locazione su indicato (All .n. ). 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 trasferita la proprietà.

#### **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 il termine perentorio entro il quale perfezionare la compravendita. Imposte e tasse sono a carico della parte acquirente.

#### **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 della parte venditrice.

#### **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 2014....*", 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 2014....*", 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 acquirente.

Data

...

Parte promittente venditrice Parte promittente acquirente

.....

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 DELL'IMMOBILE

In Comune di Venezia (VE), nel fabbricato sito in Via Pietro Bembo n.5 , appartamento posto al .....piano, ....., composto di ingresso, cucina, bagno, .... stanze e ....e terrazzini a livello, confinante dai lati con prospetto su Via ECC...

Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Comune di VENEZIA - Foglio .....

Mappale ..... - Via .... n..... - P..... - Cat.A/..... - Cl..... - vani ..... - R.C. ....

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 "B", e che Insula 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

Parte promittente acquirente

Allegati

BOLLA