Preliminare di compravendita immobiliare

Con la presente scrittura privata redatta in Varese Ligure (SP) in data 14.06.17

tra:

Maria DE VINCENZI, nata il 19.05.1941 a Varese Ligure, residente in Lavagna, Piazza Libertà, 29/6, cod. fisc.: DVNMRA41E59L681R, di seguito denominata anche promittente venditore;

e

Fontenergia S.r.l., con sede in La Spezia, via Ravecca 23, p. iva 01632570998, in persona del legale rappresentante ing. Giovanni Battista ROSA, nato a La Spezia, il 25.09.1958, Codice fiscale:RSOGNN58P25E463L, residente a La Spezia via Dei Colli 66, di seguito anche denominato promittente acquirente.

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Consenso ed oggetto del contratto

Il promittente venditore si obbliga a vendere al promittente acquirente, che si obbliga a comprare, il seguente immobile:

terreno sito nel comune di Varese Ligure (SP), censito nel catasto terreni del Comune di Varese Ligure (SP), al foglio 36, particella 3, qualità: pascolo, classe 2, superficie are 66 ca 00.

Per effetto del presente contratto, pertanto, la parte promittente venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla parte promissaria acquirente l'acquisto del diritto di proprietà dell'immobile, come meglio sopra descritto.

Art. 2 - Regime patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659, n. 1 c.c., il promittente venditore dichiara di essere coniugata con ..... in regime patrimoniale .....

Art. 3 - Provenienza

La parte promittente venditrice dichiara che il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è ad essa pervenuto come segue: successione intestata a De Vincenzi B. (n. 3848/2008).

D. M.

Art. 4 - Garanzie della vendita

Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, libero, per come dichiara e garantisce la parte promittente venditrice, da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale, e da diritti di terzi in genere.

a) La parte promittente venditrice garantisce che l'immobile promesso in vendita non è locato, ed è attualmente libero da persone e/o cose.

b) La parte promittente venditrice presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti, ma noti ad essa parte promittente venditrice, nel bene promesso in vendita. A tal uopo, si conviene espressamente che, in caso di vizi occulti o difformità rispetto alle qualità promesse od essenziali, si applicano al presente preliminare le norme dettata dal codice civile in relazione al contratto definitivo di compravendita.

c) La parte promittente venditrice dichiara che non sussiste alcun diritto di prelazione, legale o convenzionale, con riferimento all'immobile in oggetto

d) La parte promissaria acquirente dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trovano l'immobile promesso in vendita, di averne valutato le caratteristiche e qualità e di accettarlo integralmente.

Dichiara inoltre di non aver rilevato vizi tali che rendano la cosa inidonea all'uso.

Art. 5 - Immissione in possesso – procedura per realizzazione di un aerogeneratore

Le parti convengono che la consegna dell'immobile in oggetto dovrà avvenire entro il 30-06-18 e che da subito il promittente acquirente può procedere all'inoltro presso gli enti territoriali competenti della documentazione finalizzata all'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi art.29 legge Regione Liguria n.16/2008 e ss.mm.ii. per la collocazione nel terreno oggetto dell'accordo di un aerogeneratore.

Art. 6 - Esecuzione specifica

In caso di inadempimento di una delle parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione od offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del c.c. A tal fine, l'invito a presentarsi davanti ad un notaio per la stipula del contratto definitivo, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà

 D. M.

sufficiente a configurare l'offerta di cui al suddetto art. 2932 c.c.

Nell'ipotesi in cui il bene promesso in vendita presenti vizi o difformità, il promissario acquirente potrà chiedere l'esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c. con una congrua riduzione del prezzo di vendita, da determinarsi da parte del giudice.

Art. 7 - Clausole risolutive

Si conviene, a favore del promissario acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare, con il conseguente diritto di ricevere dalla parte promittente venditrice il doppio della caparra versata, ai sensi dell'art. 1385 c.c.:

1. nel caso in cui l'unità immobiliare in oggetto risulti gravata, alla data fissata per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da ipoteche, privilegi, servitù pregiudizievoli, diritti di terzi non dichiarati nel presente contratto;
2. nel caso in cui risultino irregolarità urbanistiche dell'immobile promesso in vendita, tali da impedire la valida stipula del contratto definitivo o da comportare sanzioni amministrative diverse da quella pecuniaria, ai sensi della vigente disciplina urbanistica. Resta stabilito comunque che ogni onere economico che si renda necessario per eliminare eventuali irregolarità urbanistiche, come pure qualsiasi vincolo non dichiarato nel presente contratto, farà carico esclusivamente alla parte promittente venditrice che si impegna sin d'ora a sostenerlo.

Si conviene la possibilità di rinuncia all'acquisto da parte del promissario acquirente, senza penale alcuna, nel caso di mancato ottenimento da parte degli Enti Preposti dell'Autorizzazione Unica di cui all'art.5.

In tale eventualità il promissario acquirente dovrà dare comunicazione scritta della volontà di rinuncia alla promittente venditrice entro la data prevista per la stipula del Contratto.

In tale eventualità il promissario acquirente non avrà obbligo di versare le rimanenti somme pattuite per l'acquisto, la promittente venditrice potrà trattenere le caparre già versate.

Art. 8 - Stipula del Contratto Definitivo di Compravendita

L'atto notarile di vendita sarà stipulato da notaio scelto da parte acquirente entro e non oltre il 30-06-18...

Il termine come sopra pattuito per la stipula del contratto definitivo non ha natura di termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c. Pertanto, anche dopo la scadenza, ciascuna delle parti avrà

 D. M.

diritto di esigere ugualmente la stipula dell'atto notarile di vendita, salvo l'eventuale risarcimento di danni a favore della parte a cui non è imputabile l'inadempimento od il ritardo nell'adempimento.

Art. 9 - Prezzo

1) Il prezzo della vendita viene pattuito in complessivi Euro 15.000,00 (quindicimila), il cui pagamento viene convenuto come segue:

quanto ad Euro 1000,00/Mille..... versati in data odierna a titolo di caparra confirmatoria, ~~con assegno non trasferibile emesso dal promittente acquirente a favore del promittente venditore e tratto sulla banca .....~~... di tale somma la parte promittente venditrice, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia ampia e finale quietanza;

quanto ad euro Euro 14.000,00/Quattordicimila..... alla stipula del Contratto Definitivo di Compravendita.

Art. 10 - Dichiarazioni di conformità

La parte promittente venditrice garantisce la conformità dell'immobile promesso in vendita alle norme edilizie e urbanistiche.

La parte promittente venditrice dichiara che la situazione attuale è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto.

Art. 11 - Clausola compromissoria

Eventuali discordanze tra le parti in relazione alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, saranno sottoposte al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre arbitri, da nominarsi uno ciascuno dalle parti venditrice ed acquirente, entro 30 giorni dalla richiesta di un contraente ed un terzo che assumerà le funzioni di Presidente nominato dai primi due. In caso di disaccordo, la nomina del terzo arbitro competerà, a richiesta di una delle parti, al Presidente del Tribunale della Spezia. Il Collegio assunto l'incarico avrà tempo 90 giorni per dirimere la controversia.

Art.12 – Spese, imposte e tasse

Le spese, imposte e tasse relative al presente contratto preliminare di compravendita sono a carico della parte acquirente.

Le spese, imposte e tasse relative allo stipulando atto notarile di compravendita sono a carico esclusivo della parte promissaria acquirente.

 D. M.

Letto, approvato e sottoscritto a Varese Ligure il 14.6.17

Le Parti

Maria De Vincenzi De Vincenzi Maria

Giovanni Battista Rosa per Fontenergia S.r.l. .....

Con espressa approvazione *ex* art. 1341 c.c. e art. 1342 c.c. dei seguenti articoli:

art. 7 - Clausola risolutiva espressa;

art. 11 - Clausola compromissoria.

Letto, approvato e sottoscritto a ~~Lavagna~~ VARESE LIGURE il 14.6.17

Le Parti

Maria De Vincenzi De Vincenzi Maria

Giovanni Battista Rosa per Fontenergia S.r.l. .....