COMPROMESSO DI VENDITA DI APPEZZAMENTO DI TERRENO

*****

L'anno 2018, del mese di dicembre, del giorno 04, in La Spezia cap. 19123 prov. di La Spezia, via Ravecca n.23, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

TRA

I/le Sigg.ri/Sig.re:

- Gotelli Ivo nato a Varese Ligure (SP) il 06/01/1957, C.F. n. GTLVIO57A06L681G proprietario in quota 13/60;

Che agisce in proprio ed in nome e per conto delle sorelle :

- Gotelli Graziella nata a Varese Ligure (SP) il 27/06/1958, C.F. n. GTLGZL58H67L681R proprietaria in quota 13/60;
- Gotelli Lidia nata a Varese Ligure (SP) il 08/08/1962, C.F. n. GTLLDI62M48L681A proprietaria in quota 13/60;
- Gotelli Manuela nata a Chiavari (GE) il 11/07/1968, C.F. n. GTLMNL68L51C621C proprietaria in quota 13/60;
- Gotelli Ontina nata a Varese Ligure (SP) il 03/04/1961, C.F. n. GTLNTN61D43L681Q proprietaria in quota 8/60;

di seguito denominati "*parte promittente venditrice*",

E

La società FONTENERGIA S.r.l. cap. 19123, prov. di La Spezia, via Ravecca 23, P.Iva n. 01632570998, nella persona del suo legale rappresentante Ing. Rosa Giovanni Battista nato il 25/09/1958 a La Spezia, C.F. n. RSOGNN58P25E463L e residente in La Spezia, via dei Colli 66, cap. 19121 di seguito denominata *"parte promittente acquirente"*,

PREMESSO CHE

- i Sigg.ri/re di cui alla "*parte promittente venditrice*", sono proprietari di un appezzamento di terreno, attualmente incolto, posto in Varese Ligure (SP) ed insistente sulla particella 181 del foglio 36 al NCT;
- i Sigg.ri/re di cui alla "*parte promittente venditrice*", intendono vendere parte del suddetto

terreno e che la società FONTENERGIA Srl, come sopra meglio generalizzata intende comprare;

SI CONVIENE E SI STIPULA

ART. 1

La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2

La parte promittente venditrice promette di vendere alla società FONTENERGIA Srl, che promette e si obbliga di acquistare una parte di appezzamento di terreno, attualmente incolto, posto in Varese Ligure (SP), identificabile al Nuovo Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio di La Spezia al foglio n 36, particella n. 181.

ART. 3

La porzione della particella oggetto della presente scrittura privata (tratteggiata in rosso nella planimetria allegata), la cui esatta posizione verrà specificatamente indicata nel successivo atto notarile, è di circa 0,06 ettari (600 mq) di superficie.

ART. 4

Il bene, che è stato individuato e approvato a seguito di un sopralluogo dalle parti, viene promesso in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato.

ART. 5

La parte promittente venditrice dichiara e garantisce che il bene oggetto di questo atto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da servitù, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, vincoli, ed oneri che ne possano diminuire il pregio e/o la disponibilità.

Il bene compravenduto è pervenuto alla parte venditrice da successione ereditaria.

ART. 6

La parte promittente venditrice dichiara e garantisce che il bene in oggetto è in perfetta regola con i fini urbanistici, ed in particolare, secondo quanto disposto dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché della Legge 74/1994 e successive modifiche, non è oggetto di alcuna domanda di condono edilizio o sanatoria.

ART. 7

Il prezzo complessivo della superficie indicata dell'appezzamento di terreno viene stabilito e concordato tra le parti in ~~€ 2000,00~~ 3000,00 (*euro duemila/00*) e i pagamenti regolati come segue:

- € 1000,00 (*euro 1000/00*) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria ed acconto sul prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice contestualmente alla stipula del presente contratto preliminare, con la quale la parte promittente venditrice ne rilascerà quietanza, con immissione della parte promissoria acquirente nel possesso dell'immobile;
- € 1000,00 (*euro 1000/00*) a saldo del prezzo pattuito verranno versati al momento dell'atto notarile.

I termini di cui sopra devono ritenersi essenziali e perentori.

ART. 8

Le spese relative alla stipula del definitivo atto di compravendita saranno a carico della parte promittente venditrice.

Le spese notarili e sue consequenziali, invece, saranno a totale carico della parte promissoria acquirente.

Le spese per l'eventuale registrazione del presente atto saranno a carico della parte che, a causa della sua inadempienza, costringa l'altra alla registrazione.

ART. 9

L'atto definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre il 28/01/2019. In ogni caso, qualora la stipula avvenisse dopo la data suindicata, la parte acquirente si impegnerà a versare alla parte venditrice un ulteriore acconto di € 200,00 (*euro duecento/00*) entro il 31/01/2018.

Imposte e tasse del definitivo saranno a carico della parte promittente acquirente.

ART. 10

Tutte le controversie che dovessero insorgere, direttamente o indirettamente, tra le parti contraenti relative all'interpretazione, all'esecuzione, alla risoluzione e alla validità del presente contratto:

- preliminarmente dovranno essere discusse e risolte dinanzi al Conciliatore nominato secondo procedure stabilite dalla legge 29 dicembre 1993, n. 580 e dal Regolamento adottato dalla Camera di Commercio di La Spezia;
- in difetto potranno essere devolute alla decisione di un Arbitro o di un Collegio Arbitrale (composto da 3 (tre) membri, nominati uno da ciascuna parte ed il terzo dai due Arbitri così designati o in difetto dal Presidente del Tribunale di La Spezia) da nominarsi su richiesta di una delle parti che dovrà darne comunicazione all'altra mediante invio di lettera raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla data di conoscenza della decisione presa dalla Camera di

Conciliazione o entro 30 (trenta) giorni dalla nomina del Conciliatore nel caso di rifiuto dell'altra parte. Il tutto in conformità delle regole di procedura del regolamento della Camera di Commercio di La Spezia che le parti sin d'ora dichiarano espressamente di conoscere e di accettare integralmente.

L'Arbitro o Collegio Arbitrale deciderà:

a) secondo diritto/equità, procedendo seguendo le norme del codice di procedura civile (arbitrato rituale);
b) secondo diritto/equità, liberamente e senza vincoli di forma (arbitrato irrituale).

Le parti potranno richiedere all'Arbitro o Collegio Arbitrale di osservare, oltre che le procedure della Camera Arbitrale di La Spezia, anche le disposizioni contenute nel Regolamento Nazionale delle Camere Arbitrali depositato presso la Camera di Commercio di Milano.

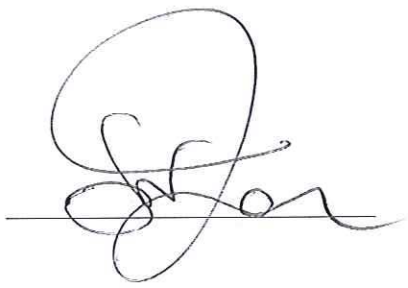
Le decisioni dell'Arbitro o Collegio Arbitrale saranno definitive e non impugnabili, provvedendo anche sulle spese e competenze spettanti all'Arbitro sulla scorta delle tariffe professionali che tali prestazioni prevedono.

La Spezia, 04/12/2018

Letto, approvato e sottoscritto

I venditori

L'acquirente



Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione a e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole e, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C., dichiarano di approvarle specificamente intendendole come sottoscritte una per una.

I venditori *L'acquirente*

_____

_____

_____

_____

_____



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

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. .....