

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

**PER ALLOGGIO "ERS" - AREA AMBITO ANS\_2.8 (BOSCO 5) DI VIA 29 MAGGIO**

Con la presente scrittura privata, che resterà depositata nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni:

- PELLICIARI ALBERTO, nato a Mirandola (MO) il 12 aprile 1961, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante delle società "**S.T.E.P. S.R.L.**", con sede in Mirandola (MO) alla Via per Concordia n.28, capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila euro e zero centesimi) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Modena col numero 02720310362 di iscrizione, codice fiscale e partita IVA e nel R.E.A. al n.ro 325315, domiciliato per la carica presso la sede sociale, intervenuto in virtù dei poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

-

convengono quanto segue:

### **Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO**

La società "**S.T.E.P. S.R.L.**", a mezzo del suo legale rappresentante, con ogni garanzia promette di vendere a

, che promette di acquistare per sè e/o per persona giuridica o fisica da nominare entro il termine indicato al successivo articolo 4 per la stipula del contratto definitivo di vendita,

la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari da costruire nel Comune di **Mirandola (MO)** alla Via 29 Maggio angolo Via Nuvolari, e precisamente:

A migliore individuazione delle dette porzioni immobiliari si allega al presente atto con la lettera "**A**", firmata dalle parti, la riproduzione delle rappresentazioni grafiche facenti parte dell'elaborato del progetto sulla base del quale è stato richiesto il permesso di costruire, nella quale gli enti immobiliari oggetto del presente contratto sono contornati in colore giallo.

L'area edificabile sulla quale saranno edificati gli immobili promessi in vendita consiste in un lotto di terreno evidenziato con colorazione verde nell'estratto di mappa che si allega con la lettera "**B**", attualmente individuato nel Catasto Terreni del Comune di **Mirandola**, regolarmente in ditta della parte promittente venditrice ed in conformità alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari con i seguenti dati:

- foglio

confinante con le particelle

La quota del diritto spettante alla parte promissaria acquirente relativa al costruendo edificio sull'area che costituirà sedime del futuro fabbricato è attualmente pari al 1000/1000(

millesimi).

## **Articolo 2 - PRECISAZIONI**

Gli immobili vengono promessi in vendita con ogni diritto, accessorio, accessione e pertinenza, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza, nonché con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui sono parte.

La parte promittente venditrice precisa che relativamente all'area in oggetto è stato sottoscritto tra il COMUNE DI MIRANDOLA e la società "S.T.E.P. S.R.L." accordo ex art. 18 L.R. E.R. n. 20/2000 per l'attuazione dell'Ambito ANS\_2.8-Area d'intervento "1.3", relativo alla regolamentazione degli interventi di trasformazione urbanistica programmati nel POC 2016-2020, con atto autentificato in data 18 maggio 2017 dal Notaio Angela Scudiero di Mirandola, rep. n. 14343, trascritto a **Modena in data 16 giugno 2017 ai nn. 14885/9888**; per la stessa area con atto autentificato in data 12 settembre 2019 dallo stesso Notaio Scudiero, rep. n. 16641, registrato a Modena il 26 settembre 2019 al n. 8504 serie 1T ed ivi **trascritto in data 26 settembre 2019 al n. 18881 particolare**, il COMUNE DI MIRANDOLA e la società "S.T.E.P. S.R.L." hanno sottoscritto convenzione urbanistica per il Piano Urbanistico di Iniziativa Privata (PUA), che disciplina l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché la cessione delle aree verdi al Comune; con altro atto in data 22 gennaio 2020, rep. n. 16945, autentificato dal medesimo Notaio Scudiero, registrato a Modena il 14 febbraio 2020 al n.

3796 serie 1T ed ivi **trascritto il 17 febbraio 2020 al n. 2918**

**particolare**, il COMUNE DI MIRANDOLA e la società "S.T.E.P. S.R.L." hanno sottoscritto convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi ERS, in esecuzione dell'art. 7 dell'accordo ex art. 18, L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data 18 maggio 2017, della durata di 20 (venti) anni dalla sottoscrizione della convenzione stessa, la quale vincola la commerciabilità degli immobili attraverso la determinazione del prezzo di cessione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente e definisce i requisiti dei soggetti acquirenti gli alloggi.

La società promittente venditrice dichiara, a mezzo del suo legale rappresentante, che la costruzione dell'edificio avverrà con i materiali, le rifiniture, gli accessori, e ogni altra caratteristica indicata nel capitolato descrittivo che, firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La società promittente venditrice si riserva la facoltà di apportare al progetto generale dell'edificio tutte le varianti architettoniche o tecniche o di destinazione d'uso che si rendessero necessarie o utili, con esclusione delle unità immobiliari promesse in vendita col presente atto.

Essa resta obbligata, a mezzo del legale rappresentante, ad apportare varianti che comunque non comportino diminuzione nella funzionalità dell'intero edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni; nonchè a comunicare per iscritto alla parte promissaria acquirente le eventuali varianti.

Nell'ipotesi che esigenze tecniche e/o di distribuzione e/o architettoniche e/o comunque imposte lo richiedano, la parte promittente venditrice potrà introdurre le varianti che si rendessero necessarie o utili, anche con eventuale variazione del tipo di materiali e finiture rispetto al Capitolato allegato, nonché variare i materiali anche nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici e nell'ipotesi di diversa scelta offerta dal mercato. In tali ipotesi la parte promittente venditrice ha l'obbligo di procedere all'eventuale sostituzione dei materiali e delle finiture previste, con materiali e forniture di pregio pari o superiori a quelli descritti nel Capitolato; nonchè di comunicare per iscritto al promissario acquirente le eventuali varianti. Eventuali opere aggiuntive e/o in variante al progetto potranno essere richieste dalla promittente acquirente nel corso dei lavori di costruzione dell'immobile, nel rispetto dei seguenti patti:

a) la richiesta della promittente acquirente dovrà risultare da nota scritta contenente la descrizione e sufficienti dettagli delle eventuali opere aggiuntive e/o in variante;

b) l'esecuzione delle opere richieste sarà, comunque, subordinata:

i. al fatto che le opere richieste non siano incompatibili con le norme urbanistiche e sanitarie vigenti e risultino sempre conformi al permesso di costruire rilasciato dal Comune di

Mirandola (MO);

ii. al fatto che le eventuali varianti siano richieste a cura e spese della promittente acquirente; in tal caso, ed in tutti i casi in cui si abbiano modifiche e/o variazioni degli originari documenti e/o atti allegati al presente contratto e/o ivi anche solo richiamati, i nuovi documenti e/o atti aggiornati costituiranno parte integrante e sostanziale del presente contratto;

iii. al fatto che l'esecuzione e realizzazione delle varianti e/o opere aggiuntive non comportino prolungamenti nei tempi di consegna dell'immobile tali da rendere impossibile il rispetto dei termini di consegna;

iv. al preventivo accordo espresso sulle eventuali e comprovate differenze di costo e quindi sul corrispondente adeguamento del prezzo;

c) in caso di varianti, eventuali costi di demolizione e/o rifacimento di opere già realizzate saranno a carico della promittente acquirente;

d) qualora gli interventi richiesti in variante dovessero comportare prolungamenti nei tempi di costruzione tali da rendere impossibile il rispetto dei termini di consegna, l'esecuzione delle opere richieste sarà subordinata alla definizione, di comune accordo, di un nuovo termine di consegna; in tal caso tutti i termini connessi alla consegna dell'immobile saranno conseguentemente prorogati.

### Articolo 3 - PREZZO

Il prezzo della futura vendita convenuto, come le parti dichiarano, in complessivi euro

oltre IVA, viene regolato come segue:

- per euro

viene corrisposto dalla parte promittente acquirente a titolo di caparra confirmatoria alla parte promittente venditrice, che a tale titolo ne rilascia quietanza, mediante

- i restanti euro

oltre IVA saranno corrisposti dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice al momento della stipula del contratto definitivo di vendita.

La caparra sarà imputata in conto prezzo solo al momento dello stipulazione dell'atto pubblico di vendita traslativo della proprietà e non prima, per cui la parte promittente venditrice si rende contabile depositaria senza interessi della somma ricevuta agli effetti di cui sopra.

A garanzia della somma versata, la parte promittente venditrice consegna alla parte promissaria acquirente, che ne accusa ricevuta con la sottoscrizione del presente atto, fideiussione n.ro

emessa in data

da Società

con sede a

, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese

di

, Società iscritta all'Albo delle

, Albo Imprese presso IVASS n.

, Capogruppo del Gruppo

iscritto all'Albo dei Gruppi Assicurativi presso IVASS al n.

, ai sensi dell'art. 3 Dlgs. 122/2005 come modificato dal D.lgs.

14/2019, per la somma di euro

#### **Articolo 4 - POSSESSO - CONTRATTO DEFINITIVO**

La parte promittente acquirente sarà immessa nel possesso degli immobili promessi in vendita al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento.

La stipulazione dell'atto definitivo di vendita dovrà avvenire entro il

La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto è parte dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro il termine massimo come sopra previsto per la consegna alla parte promittente acquirente della porzione immobiliare in oggetto.

#### **Articolo 5 - GARANZIE**

La parte promittente venditrice garantisce la parte promittente acquirente:

- in ordine alla legittima provenienza degli immobili promessi in vendita;

- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sugli immobili in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione di tutto quanto citato al precedente art. 2, nonché delle seguenti formalità:

1) servitù di elettrodotto trascritta a **Modena** in data **27 febbraio 1981** al **n. 3120 particolare** a carico della particella 18 (originaria dell'attuale particella 199) ed a favore dell'ENEL costituita con atto autentificato dal Notaio Anna Maria Ceserani in data 13 novembre 1980, rep. n. 3973, ed in data 29 gennaio 1981, rep. n. 4657;

2) servitù di elettrodotto trascritta a **Modena** il dì **11 giugno 2015** al **n. 9389 particolare**, a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONE

S.P.A. con sede in Roma, sulla maggior consistenza della particella 201, in virtù di atto autentificato dal Notaio Angela Scudiero di Mirandola in data 14 maggio 2015, rep. n. 12408;

3) ipoteca volontaria iscritta a **Modena in data 31 dicembre 2015 ai nn. 30358/4868** a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA per la complessiva somma di euro 1.425.000,00 (unmilionequattrocentoventicinquemila virgola zero zero) a garanzia di un mutuo fondiario di euro 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero zero) della durata di 66 (sessantasei) mesi in virtù di atto ricevuto dal medesimo Notaio Scudiero di Mirandola in data 18 dicembre 2015, rep. n. 12936, gravante le particelle 12, 14 e 201 del foglio 136, la particella 295 del foglio 137 e le particelle 185, 188, 189, 196 e 199 del foglio 138;

4) ipoteca volontaria iscritta a **Modena in data 27 febbraio 2020 ai nn. 5467/907** a favore del BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI per la complessiva somma di euro 1.500.000,00 (unmilioneecinquecentomila virgola zero zero) a garanzia di un mutuo fondiario di euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) della durata di 60 (sessanta) mesi in virtù di atto ricevuto dal Notaio Angela Scudiero di Mirandola in data 7 febbraio 2020, rep. n. 16985, gravante le particelle 12, 14 e 254 del foglio 136, la particella 295 del foglio 137 e le particelle 185, 188, 189, 196 e 199 del foglio 138.

Con riferimento alle predette formalità ipotecarie, la parte

promittente venditrice si obbliga ad ottenere dalla Banca creditrice il consenso alla relativa restrizione con liberazione degli immobili promessi in vendita, entro e non oltre la data di stipula dell'atto definitivo di trasferimento.

Garantisce altresì la parte promittente venditrice di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque relativa agli immobili promessi in vendita, impegnandosi a corrispondere quelle dovute fino alla stipula dell'atto definitivo di vendita, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva a tale data.

La società promittente venditrice "S.T.E.P. S.R.L.", a mezzo del sottoscritto legale rappresentante, garantisce la parte promissaria acquirente:

- in ordine alla costruzione del complesso comprendente le unità immobiliari in oggetto a regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni e alla normativa urbanistica del Comune di Mirandola, al permesso di costruire di cui in seguito, col rispetto dei diritti dei terzi, e alla vigente normativa in materia catastale;

- in ordine al perfetto funzionamento di tutti gli impianti e servizi di proprietà e condominiali, nonchè alla idoneità degli stessi all'uso cui sono destinati;

- in ordine alla conformità degli impianti che saranno installati nelle unità immobiliari promesse in vendita alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento in cui gli stessi saranno

realizzati.

PELLICIARI ALBERTO, nella riferita qualità, e

danno atto che la documentazione tecnica ed amministrativa relativa alla conformità degli impianti sarà consegnata alla parte acquirente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita.

La parte promittente venditrice resta obbligata a consegnare alla parte acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà degli immobili in oggetto, l'assicurazione postuma decennale dovuta ai sensi dell'art. 4 del citato D.Lgs. 122/2005, ss.mm.ii.-.

#### **Articolo 6 - PROVENIENZA**

Relativamente alla provenienza, la parte promittente venditrice dichiara che il terreno sul quale insisterà il costruendo fabbricato di cui gli immobili promessi in vendita fanno parte è alla stessa pervenuto, nella sua originaria consistenza, per acquisto con atto pervenuti in virtù di atto d'acquisto ricevuto dal Notaio Angela Scudiero di Mirandola in data 18 dicembre 2015, rep. n. 12935, registrato a Carpi il 30 dicembre 2015 al n. 8270 serie 1T e trascritto a Modena 31 dicembre 2015 al n. 20982 particolare.

#### **Articolo 7 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

PELLICIARI ALBERTO, nella riferita qualità, dichiara, per gli effetti della vigente legislazione urbanistica, che per la

costruzione degli immobili promessi in vendita è stato richiesto  
permesso di costruire in data

, prot. n.

, per il quale è stato comunicato l'avvio del procedimento con  
avviso del Comune di Mirandola in data

. La parte promittente venditrice si obbliga al compimento di  
tutte le attività e le opere necessarie o che saranno richieste  
dagli Uffici competenti per l'ottenimento del predetto permesso  
di costruire, al cui rilascio è condizionata la stipula dell'atto  
definitivo di vendita, nonché a corrispondere tutti gli oneri  
relativi, tenendo indenne la parte promissaria acquirente da ogni  
relativa responsabilità.

La parte promittente venditrice si obbliga a richiedere senza  
indugio, a propria cura e spese, il rilascio del certificato di  
conformità edilizia e agibilità relativo agli immobili in oggetto  
da parte della competente autorità, non appena effettuata la  
comunicazione di ultimazione dei lavori e comunque entro e non  
oltre il termine di legge. Ogni eventuale sanzione per il ritardo  
o la mancata presentazione della relativa domanda cederà a carico  
della stessa parte venditrice. La stessa parte promittente  
venditrice, come rappresentata, garantisce altresì il compimento  
di tutte le opere necessarie o che saranno richieste dagli Uffici

competenti per l'ottenimento del predetto certificato di conformità edilizia ed agibilità.

**Articolo 8 - SPESE**

Le spese di questo atto e di quello definitivo di trasferimento saranno a carico delle parti come per legge.

La parte acquirente richiede sin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della "prima casa".

Letta e sottoscritta dalle parti che l'approvano.

Mirandola,

Repertorio n.ro

Raccolta n.ro

**AUTENTICA DI FIRME**