

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno, il giorno del mese di, in,
tra

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE della
provincia di Treviso (di seguito denominata "ATER" e/o "ATER parte
promittente venditrice")**, con sede in Treviso, Via D'Annunzio n. 6,
C.F./P.I. 00193710266, qui rappresentata dal Direttore sig. CAMEL
Mario nato a San Biagio di Callalta (TV) il 29 gennaio 1958, domiciliato
per la carica in Treviso - Via G. D'Annunzio, 6 – all'uopo autorizzato con
delibera del Consiglio di Amministrazione n. .. del
esecutiva ai sensi di legge,

e

.....
.....
.....(d'ora in poi denominato/a/i "parte promissaria
acquirente") come individuato/a/i a seguito delle procedure conseguenti
al Bando, per l'assegnazione di alloggi di proprietà dell'ATER realizzati
senza contributo dello Stato e/o Regione, pubblicato in data ;

P R E M E S S O

- a) che ATER, nell'esercizio della sua attività istituzionale di cui allo Statuto aziendale e legge regionale n. 10 del 1995, ha proceduto con fondi propri alla edificazione su area PEEP concessa in proprietà di un fabbricato per complessivi n. 16 alloggi nel Comune di Resana, via delle Pedane, su area distinta in Catasto Urbano come segue: Comune di Resana - Sezione A, foglio 5, mappale n° 811; detta costruzione è stata dichiarata agibile dal Comune di Resana in data 27/06/2007 con certificato n.° 8596/2007;
- b) che, sempre nell'esercizio della sua attività istituzionale, ATER è intenzionata a procedere, singolarmente, alla vendita di tutte le predette unità immobiliari;
- c) che parte promissaria acquirente è intenzionata all'acquisto di una delle predette unità immobiliari e, più specificamente, di quella così catastalmente individuata:
.....
- d) che parte promissaria acquirente, in ragione di proprie esigenze patrimoniali e finanziarie, sebbene seriamente interessata all'acquisto, ha dichiarato di poter procedere alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita solo in un tempo differito, stabilito, secondo le fattispecie di seguito indicate, nell'arco temporale intercorrente tra oggi e i prossimi tre anni o comunque tra tale scadenza ed ulteriori due anni;
- e) che ATER parte promittente venditrice si è dichiarata disponibile a concedere in locazione, nel corso e nei limiti del sopraindicato periodo di tempo, la predetta unità immobiliare alla stessa parte promissaria acquirente, la quale accetta con l'intesa di condurre l'immobile a mero titolo di detenzione;
- f) che parte promissaria acquirente, nel caso di cui alla lettera e), ha preso atto e sottoscritto il relativo contratto di locazione in qualità di conduttrice - detentrica.

° ° °

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

I. Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale della presente promessa di compravendita.

Art. 2

I. ATER parte promittente venditrice – che promette di vendere – e parte promissaria acquirente – che promette di acquistare – con la presente scrittura s’impegnano, con efficacia obbligatoria, ad addivenire, nei termini e alle condizioni di seguito specificate, alla futura stipulazione dell’atto notarile di compravendita che avrà per oggetto la porzione immobiliare descritta alla lettera c) delle premesse.

II. Unitamente alle porzioni immobiliari in questione, sarà oggetto di futura compravendita anche la relativa quota di proprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare - condominiale, quale risulta/risulterà dal regolamento di condominio e dalle relative tabelle millesimali, che la parte promissaria acquirente sin d’ora si impegna e obbliga ad accettare.

Art. 3

I. ATER parte promittente venditrice dichiara di avere la piena proprietà nonché l’integrale possesso e disponibilità delle porzioni immobiliari in oggetto, le quali sono promesse – e saranno vendute – libere da persone e cose, servitù, iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali nonché oneri di qualsiasi genere.

II. Parte promissaria acquirente dichiara di essere a conoscenza delle clausole contenute nella convenzione, per la cessione dell’area ove è edificato l’immobile, stipulata fra il comune di Resana e l’ATER con atto in data 22 dicembre 2003 Rep. n. 100.284 del notaio Imparato di Resana.

III. ATER parte promittente venditrice dichiara, inoltre, di non aver eseguito nelle porzioni immobiliari in oggetto opere non autorizzate e contrastanti con le leggi e/o con gli strumenti urbanistici vigenti.

IV. Viene esclusa qualsiasi altra garanzia, salvo dolo o colpa grave di ATER parte promittente venditrice.

Art. 4

I. La parte promittente acquirente comunicherà ad ATER promittente venditrice il giorno e l’ora fissati per la compravendita, con relativa indicazione del Notaio, con almeno 45 (quarantacinque) giorni di anticipo.

II. Le spese per l’atto notarile, per l’imposta di registro e per gli oneri catastali saranno interamente a carico della parte promissaria acquirente.

III. Gli oneri e le spese per reperire ogni documentazione tecnica e amministrativa sulle unità immobiliari in questione saranno a carico di ATER parte promittente venditrice, come per legge.

IV. (Gli eventuali costi di registrazione della presente scrittura saranno sopportati interamente dalla parte che con il proprio comportamento inadempiente avrà originato la relativa necessità.) (I costi di registrazione in temine fisso della presente scrittura saranno interamente a carico della parte promissaria acquirente.)

Art. 5

I. Per le ragioni di cui alla lettera d) delle premesse, il termine ultimo per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita è differito - con applicazione delle due diverse condizioni di cui all'articolo 9, commi I e II - secondo le seguenti due possibilità per parte promissaria acquirente:

A) anni 3 (tre) dalla data odierna, e più precisamente entro il giorno/...../.....,

B) in caso di mancato esercizio della facoltà di cui al punto A), nell'arco temporale intercorrente tra il giorno/...../..... e gli ulteriori 2 (due) anni, e più precisamente entro il giorno/...../.....

Art. 6

I. La proprietà e il possesso dell'unità immobiliare oggetto della presente promessa saranno trasferiti alla parte promissaria acquirente al momento della stipulazione del contratto di compravendita.

II. Nella pendenza del termine deciso per la stipulazione del contratto di compravendita, ATER parte promittente venditrice, così come precisato alla lettera e) delle premesse, si impegna a concedere alla promissaria acquirente la sola detenzione del bene immobile in oggetto, mediante sottoscrizione di apposito contratto di locazione, contestuale al presente atto, ex articolo 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 - sulla base di quanto stabilito negli Accordi territoriali, definiti in sede locale, fra Organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative - con canone di locazione comunque inferiore al limite fissato nella convenzione per la cessione dell'area stipulata fra il comune di Resana e l'ATER con atto in data 22 dicembre 2003 Rep. n. 100.284 del notaio Imparato di Resana.

Art. 7

I. Le parti convengono che la parte promissaria acquirente possa recedere dal presente contratto, senza così dover addivenire alla stipulazione della compravendita, comunicando il proprio recesso ad ATER parte promittente acquirente con lettera raccomandata A.R. da inviarsi con almeno sei mesi di preavviso.

II. L'esercizio di parte promissaria acquirente della facoltà di recesso dal contratto di locazione, stipulato contestualmente al presente atto, comporta ipso jure il recesso dal presente contratto.

III. Nell'ipotesi di esercizio del diritto di recesso di cui ai commi I e II, così come nel caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento di parte promissaria acquirente, tutti i canoni di locazione corrisposti dalla parte promissaria acquirente saranno trattenuti e non ripetuti da ATER.

Art. 8

I. Ai fini dell'art. 7 parte promissaria acquirente consegna alla promittente venditrice, ai sensi dell'art. 1386 c.c., la somma di €00 (euro00) a titolo di caparra penitenziale, quale corrispettivo per il diritto di recesso unilaterale convenuto o di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento di parte promissaria acquirente di cui all'articolo 7.

II. ATER parte promittente acquirente è tenuta, al termine della locazione, a restituire la somma di cui al comma I, con corresponsione

degli interessi legali, ove la cessione, effettuata da parte promittente acquirente la comunicazione di cui al comma I dell'articolo 4, non possa aver luogo per mancata acquisizione della autorizzazione di cui al comma IV dell'articolo 9 e comunque per fatto imputabile all'ATER.

Art. 9

I. La compravendita avverrà a corpo e non a misura.

II. Nel caso di acquisto nel temine di cui all'articolo 5, comma I, punto A), il prezzo di comune accordo si stabilisce in €.....,00 (euro), che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

- €), sono corrisposti dalla parte promissaria acquirente contestualmente al presente atto e sono ricevuti dalla parte promittente venditrice a titolo di caparra penitenziale e in conto prezzo;

- €), da pagarsi in contanti ovvero tramite assegno circolare all'atto della stipula del contratto di compravendita.

III. Nel caso di acquisto nel temine di cui all'articolo 5, comma I, punto B), il prezzo di comune accordo si stabilisce in €.....,00 (euro), che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

- €), sono corrisposti dalla parte promissaria acquirente contestualmente al presente atto e sono ricevuti dalla parte promittente venditrice a titolo di caparra penitenziale e in conto prezzo;

- €), da pagarsi in contanti ovvero tramite assegno circolare all'atto della stipula del contratto di compravendita.

IV. I prezzi di cessione di cui ai commi II e III sono comunque inferiori al limite fissato nella convenzione per la cessione dell'area stipulata fra il comune di Resana e l'ATER con atto in data 27 giugno 2002 Rep. n. 48.619 del notaio Ucci di Treviso. E' onere dell' ATER parte promittente venditrice l'acquisizione dal Comune della autorizzazione alla cessione.

Art. 10

I. Ogni eventuale controversia che dovesse insorgere su interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, inadempimento, cessazione e risoluzione del presente contratto, sarà rimessa a un Collegio Arbitrale composto da 3 (tre) arbitri, di cui uno nominato da ciascuna parte e il terzo, con funzioni di presidente, dagli arbitri nominati dalle parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Treviso. L'arbitrato è da ritenersi rituale e per quanto non espressamente disposto nella presente clausola compromissoria saranno applicate le norme di cui agli artt. 809 e seguenti del codice di procedura civile.

ATER parte promittente venditrice

Parte promissaria acquirente

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti approvano

specificatamente i patti di cui agli articoli 3, comma III; 5; 7; 8; 10.

ATER parte promittente venditrice

Parte promissaria acquirente