

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

T r a

FF & MARULA IMMOBILIARE S.P.A. con sede in Milano Via Orseolo 3 in persona dell'Amministratore Unico Ing. Marco Colombo munito statutariamente dei poteri per stipulare il presente atto (partita IVA

- parte promittente venditrice -

e

il Sig. nato a, domiciliato a (cod. fiscale.....) il quale interviene al presente atto per sé, ovvero per persona od ente da indicare all'atto del rogito di trasferimento

- parte promissaria acquirente -

P R E M E S S O

- che parte promittente è proprietaria delle porzioni immobiliari site in Milano Viacatastalmente identificate al NCEU di Milano in Subalterni, come da atto Notaio Rep./..... del che si allega alla presente sub a);
- che su dette porzioni immobiliari la FF Marula ha presentato in data al Comune di Milano, Uff. CEN. Protocollo denuncia di inizio attività (DIA) avente ad oggetto “.....”. Il tutto come da progetto già a conoscenza del promittente acquirente ed allegato al presente atto sub b, c);

- che la realizzazione del complesso immobiliare è assistita da finanziamento con mutuo erogato dacon facoltà per il promissario acquirente di acollo di quota parte del mutuo, previo frazionamento dello stesso (doc. d);
- che le parti in epigrafe, previa disamina e controllo di quanto sopra, sono entrate nella determinazione di acquistare e rispettivamente vendere l'unità immobiliare come infra descritta alle pattuizioni che seguono

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Le premesse formano parte essenziale ed integrante del presente atto;
- 2) Parte promittente venditrice s'impegna a vendere a parte promissaria acquirente, che accetta e s'impegna ad acquistare per sé ovvero per persona od ente che si riserva di nominare alla stipula del rogito notarile di trasferimento:

nominativamente

unità immobiliare nello stabile di Milano via al piano costituita da Per una migliore identificazione le Parti fanno riferimento alle planimetrie allegate nelle quali le unità sono evidenziate con contorno colorato, piante che, allegate e controfirmate dalle parti, costituiscono

integrazione del presente Preliminare quanto all'ubicazione e consistenza dei locali. Sarà altresì compresa nella vendita la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni condominiali.

3) Prima della consegna dell'immobile verranno eseguiti a cura e spese di parte promittente venditrice i seguenti lavori:

- pratiche ed oneri per il frazionamento delle unità esistenti;
- pratiche catastali conseguenti a quanto sopra;
- muri divisorii isolanti dalle altre unità immobiliari;
- portoncino di ingresso blindato;
- predisposizione allacciamenti acqua, luce, telefono antenna TV.

4) L'immobile promesso in vendita sarà ceduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura, nell'attuale stato di fatto (salvo quanto previsto al paragrafo 3) al prezzo globale e forfettario di €

- Il pagamento dovrà avvenire come segue:
- quanto a €..... a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo alla firma del presente accordo, somma della quale si rilascia quietanza mediante la sottoscrizione;
- quanto al saldo di € mediante versamento in contanti ovvero mediante acollo da

parte del promissario acquirente di quota mutuo all'atto del rogito notarile, atto che dovrà avvenire entro e non oltre la data

La promittente venditrice dichiara che l'immobile è di sua proprietà e sarà libero da pesi, vincoli ed ipoteche, eccezione fatta per l'ipoteca a garanzia del mutuo in premessa specificato di cui si chiederà assenso alla cancellazione in sede di frazionamento del mutuo stesso.

- 5) In caso di accollo di quota parte del mutuo il promissario acquirente dovrà darne comunicazione entro il termine del La dichiarazione di accollo del mutuo comporterà l'accettazione di tutte le condizioni di cui al doc. d), in particolare per quanto concerne la durata e per quanto riguarda il tasso, stabiliti dall'Istituto mutuante, ivi compresa l'iscrizione di ipoteca, rimossa sin d'ora ogni eccezione. Il Promissario Acquirente si impegna, inoltre, a rimborsare alla Promittente Venditrice, a fronte di ogni spesa (istruttoria, notarile, fiscale, frazionamento, assistenza e documentazione da fornire all'ente Mutuante) una percentuale pari al 0,50% sulla quota parte di mutuo richiesta.
- 6) Come d'intesa, l'atto notarile di compravendita verrà stipulato entro il (salvo diverso accordo) presso notaio scelto dall'acquirente, che dovrà dare comunicazione del nominativo e della data con almeno

quindici giorni di anticipo. La mancata stipulazione dell'atto notarile di compravendita nel termine stabilito costituirà causa di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C. su richiesta della Promittente Venditrice, con facoltà per la stessa di trattenere in via definitiva le somme versate a titolo di caparra e di compensare tutte le conseguenze dannose che dovessero derivare alla Promittente Venditrice per spese, mancati incassi, aumenti di aliquote d'imposta ed altro. Le spese inerenti e le tasse dell'atto notarile sono a carico del Promissario Acquirente.

- 7) Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa si dichiara che tutte le disposizioni contenute nel presente Preliminare sono relative ad operazioni soggette ad I.V.A. il Promissario Acquirente dichiara sotto la propria responsabilità di essere in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 243 del 19.07.1993 e successive modificazioni e conseguentemente di avere diritto all'applicazione dell'aliquota IVA nella misura del 4% intendendo destinare l'unità immobiliare in oggetto a propria abitazione principale.
- 8) Si conviene che qualora nei termini di legge la DIA presentata in data (doc. b, c) non dovesse venire accettata dal Comune di Milano ovvero venisse modificata in misura significativa e tale da snaturare la tipologia e la portata degli interventi previsti, sarà in

facoltà del promissario acquirente di considerare risolto il presente accordo e conseguentemente ogni impegno ad acquistare. In tal caso tutti gli importi versati a titolo di caparra ed acconto prezzo verranno prontamente restituiti, senza ulteriori conseguenze negative per parte venditrice, trattandosi di evento incolpevole e fortuito, anche per espressa pattuizione.

Qualora, viceversa, e come negli auspici, la Denuncia di Inizio Attività (DIA) non sia oggetto di interventi restrittivi, il relativo progetto di ristrutturazione dell'immobile compravenduto sarà ceduto, all'atto del rogito di compravendita, all'acquirente il quale dovrà dichiarare al Comune di Milano, come per legge, il subentro nella pratica e l'assunzione di ogni conseguente responsabilità.

- 9) La parte promissaria verrà immessa nel possesso e materiale godimento dell'immobile in oggetto a far tempo dal rogito notarile di compravendita e pertanto da tale data decorreranno a rispettivo suo favore e carico gli utili e gli oneri relativi. Nel caso in cui, esauriti da parte della promittente venditrice gli interventi contrattualmente previsti (vedi par. 3) il promissario acquirente desiderasse assumere precaria detenzione dell'immobile previa formale autorizzazione verrà concordata una congrua indennità di occupazione.
- 10) Le visite in cantiere potranno essere effettuate soltanto

richiedendo previamente un appuntamento alla Promittente Venditrice, che provvederà a mettere a disposizione un tecnico per la visita in orario da concordarsi, con esonero da responsabilità civili e penali della Promittente Venditrice per eventuali danni al Promissario Acquirente. È in ogni caso vietato l'accesso al cantiere al di fuori dei casi sopra previsti.

- 11) La parte promissaria acquirente si obbliga fin d'ora ad accettare integralmente il Regolamento di Condominio, in ogni sua parte. La proposta di frazionamento millesimale e di attribuzione delle relative percentuali all'immobile in oggetto verrà presentato a cura della promittente venditrice.
- 12) Ogni eventuale modifica e/o integrazione del presente contratto avrà valenza giuridica solo se sottoscritta dalle parti.

L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dell'altra che violino le disposizioni di questo Preliminare non costituisce rinuncia ai diritti che derivano dalle disposizioni violate né al diritto di esigere il corretto adempimento di tutte le disposizioni di questo Preliminare.

- 13) Per qualsiasi controversia la competenza esclusiva sarà del Foro di Milano.
- 14) Ogni comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto ai seguenti indirizzi, da

considerarsi quali domicilio eletto:

- per la promittente venditrice, Via Orseolo n. 3 – 20144
Milano;
- per il promissario acquirente.....

Si allegano i seguenti documenti, previa debita sottoscrizione:

- a) vendita immobiliare Rep. Notaio
- b) DIA presentata il n.;
- c) n.elaborati allegati a DIA;
- d) contratto di mutuo Rep. Notaio
- e) planimetrie con evidenziata la perimetrazione dell'immobile
promesso in vendita.

Milano –.....

Promittente venditrice

Promissario acquirente