

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Treviso,

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 ing. FLAVIO BELLIN – all'uopo autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge,

e

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (d'ora in poi denominata "parte promissaria acquirente") come individuata 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 in data 19 maggio 2015 è stato approvato il progetto di fusione mediante incorporazione nell'A.T.E.R., "Azienda territoriale per l'edilizia residenziale della provincia di Treviso", della società "PROGETTO CASA S.P.A.", con sede in Treviso (TV), Via Gabriele D'Annunzio n. 6, capitale sociale euro 928.800,00 (novecentoventottomilaottocento/00) i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Treviso con il Codice Fiscale e numero di iscrizione 03123910261 e che successivamente, in data 27 luglio 2015 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della Società controllata;
- b) che i beni immobili incorporati consistono anche in 12 alloggi siti a Treviso in via Mantovani Orsetti, 24;
- c) che, sempre nell'esercizio della sua attività istituzionale, ATER è intenzionata a procedere, singolarmente, alla vendita di tutte le predette unità immobiliari;
- d) che parte promissaria acquirente è intenzionata all'acquisto di una delle predette unità immobiliari e, più specificamente, di quella così catastalmente individuata: NCEU Sez. D Fg. 1 Mapp. 1995 sub. \_\_\_\_ (alloggio) e sub. \_\_\_\_ (posto auto);
- e) 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;
- f) 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;
- g) che parte promissaria acquirente, nel caso di cui alla lettera f), ha preso atto e sottoscritto il relativo contratto di locazione in qualità di conduttrice - detentrica.

Tutto ciò premesso,

S I C O N V I E N E E S T I P U L A Q U A N T O S E G U E

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 d) 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 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 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, sottoscritta dalla società, incorporata per fusione, Progetto Casa S.p.A. e Comune di Treviso stipulata il 22 dicembre 2005.

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. I costi di registrazione della presente scrittura saranno sopportati a metà da entrambe le parti.

#### **Art. 5**

I. Per le ragioni di cui alla lettera e) delle premesse, il termine ultimo per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita è differito secondo le seguenti due possibilità per parte promissaria acquirente:

A) anni 4 (quattro) 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 4 (quattro) 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 f) 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 Legge 9 dicembre 1998, n. 431, con canone di locazione comunque inferiore al limite fissato nella convenzione per la cessione dell'area stipulata fra la società, incorporata per fusione, Progetto Casa S.p.A. ed il Comune di Treviso in data 22 dicembre 2005.

#### 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 € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_, \_\_) a titolo di caparra confirmatoria, 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 venditrice 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 fatto imputabile all'ATER.

#### Art. 9

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

II. Il prezzo di comune accordo si stabilisce in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_, \_\_), che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

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

- € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_, \_\_), da pagarsi tramite assegno circolare o bonifico bancario all'atto della stipula del contratto di compravendita.

III. I prezzi di cessione di cui al comma II sono comunque inferiori al limite fissato nella convenzione per la cessione dell'area stipulata fra la società, incorporata per fusione, Progetto Casa S.p.A. ed il Comune di Treviso in data 22 dicembre 2005.

#### Art. 10

L. 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