

ALLEGATO "A" CONDIZIONI GENERALI

SEZIONE A

DESCRIZIONE - PROVENIENZA - TITOLI EDILIZI

La società "COSTRUZIONI B&T Società a responsabilità limitata", con sede in Bari, al Corso Vittorio Veneto n. 26, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale n. 08051860727, è proprietaria del suolo edificatorio sito in Bari, prospiciente Corso Vittorio Veneto, che è stato oggetto della Convenzione Integrativa per Notaio Paolo Di Marcantonio, di Bari, in data nove marzo 2022, Repertorio n.144215/51901, registrato a Bari il 24 marzo 2022 al n. 12899/1T.

Pervenuto alla società promittente venditrice in forza di atto di compravendita per Notaio

Sull'area di cui innanzi risulta rilasciato alla società "COSTRUZIONI B&T Società a responsabilità limitata" il PDC nr del per la edificazione di un complesso immobiliare composto da appartamenti a carattere residenziale e unità immobiliari a destinazione terziario e di una PIASTRA PARCHEGGI.

L'intero complesso a realizzarsi, è graficamente rappresentate nelle planimetrie generali di progetto, anch'esse allegatte, come il presente documento, al contratto preliminare del quale il presente documento costituisce l'allegato "A".

SEZIONE B

DISCIPLINA DELLE VARIANTI

Sarà facoltà della parte promittente venditrice, apportare, discrezionalmente ed insindacabilmente, qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto che non alterino però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte della "Parte Promissaria Acquirente" e senza alcun diritto per essa di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi. E' facoltà quindi della "Parte Promittente Venditrice" apportare all'edificio tutte le varianti e le modifiche consentite dalle vigenti o future leggi, per l'esecuzione anche di un numero maggiore di alloggi nell'edificio.

Parimenti la "Parte Promissaria Acquirente" potrà richiedere - entro 10 (dieci) giorni dalla data in cui sarà convocata per la conferma della distribuzione interna dell'appartamento - varianti e/o modifiche relative esclusivamente alle finiture dell'immobile in contratto e/o al capitolato, e prima dell'esecuzione delle relative opere, purché provveda al pagamento di eventuali differenze, nella misura che verrà concordata tra le parti, a mezzo di preventivo comunicato dalla "Parte Promittente Venditrice".

La "Parte Promissaria Acquirente" dovrà confermare per i-

scritto entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione del prezzo le modifiche richieste, provvedendo all'immediato pagamento del 50% (cinquanta per cento); il restante 50% (cinquanta per cento) sarà versata alla consegna. Nel caso di mancato rispetto del termine di 5 (cinque) giorni, o nel caso di mancato pagamento delle varianti richieste al prezzo convenuto, la "Parte Promittente Venditrice" si riserva di eseguire i lavori come da progetto e capitolato. La fatturazione delle varianti sarà assoggettata ad aliquota I.V.A. nella misura di legge.

SEZIONE C

PRECISAZIONI - RISERVE - DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI - TOLLERANZE E SPESE PER ALLACCIAMENTI

Poichè la società promittente venditrice realizzerà un complesso edilizio costituito da diversi edifici autonomi sul suolo in oggetto, di cui faranno parte le unità oggetto del presente atto, l'intero complesso dovrà considerarsi come un unico condominio di modo che a tutti i proprietari delle unità che ne faranno parte competerà il diritto di utilizzare le parti ed i servizi comuni come meglio sarà disciplinato nel regolamento di condominio a predisporli.

Il tutto ovviamente fatte salve le parti comuni destinate a servire esclusivamente singoli gruppi di unità ed indipendentemente da quelle che saranno le risultanze catastali trattandosi, come detto, di fabbricati autonomi a costruirsi.

Ove occorra dovranno, pertanto, ritenersi anche costituite tutte le servitù attive e passive funzionali a garantire ai proprietari delle unità degli edifici a realizzarsi, l'effettivo esercizio dei diritti su quello che costituirà una sorta di "supercondominio" e che avrà i suoi accessi principali dal Corso Vittorio Veneto e dal prolungamento di Via Anita Garibaldi.

La società promittente venditrice si riserverà la facoltà di apportare varianti alla formazione, all'uso e alla destinazione di quelle unità immobiliari o parti di esse e relativi impianti, delle quali sarà proprietaria, senza essere tenuta a richiedere alcuna autorizzazione, né a corrispondere alcun indennizzo o compenso.

La società promittente venditrice, per sé e/o suoi aventi causa, si riserverà il diritto di effettuare modifiche sia planimetriche che volumetriche alle porzioni di sua proprietà, modifiche che potranno avere ad oggetto anche il frazionamento a l'accorpamento di unità immobiliari, l'apertura e/o la chiusura di porte e/o finestre, nonché cambi di destinazione d'uso; per cui eventuali volumi aggiunti e/o migliorie derivanti dai cambi di destinazione d'uso resteranno di esclusiva proprietà o beneficio di essa società promittente venditrice, senza che dai condomini e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, si potrà pretendere di dare benestare preventivo o successivo a dette modifiche o variazioni, nè re-

clamare indennizzo di sorta o diritto alcuno su eventuali volumi aggiunti e/o migliorie, cui anche aleatoriamente sin d'ora si rinunzia.

Ai fini, poi, di eventuali lavori e interventi, di qualsiasi tipo e genere, che la società promittente venditrice dovesse eseguire nell'ambito del complesso in oggetto, tanto all'esterno, quanto all'interno dei singoli corpi di fabbrica, sia per conto proprio che di terzi, la società promittente venditrice si riserva sin d'ora il diritto di utilizzare, allo scopo, purchè conformemente ai titoli abilitativi, tutte le parti comuni dell'intero complesso e dei singoli corpi di fabbrica, senza dover chiedere permessi o autorizzazioni a chicchessia e senza dover corrispondere indennità di sorta, dovendo essa società promittente venditrice aver cura solo di non arrecare danno alle cose comuni.

Quanto alle quote millesimali in atto indicate, viene espressamente convenuta una tolleranza in positivo ed in negativo, del 20% (venti per cento) rispetto ai millesimi indicati che le unità immobiliari oggetto del preliminare rappresenteranno nelle future tabelle millesimali, senza che ciò possa incidere in alcun modo sulle pattuizioni oggetto del contratto, con la espressa precisazione che tale tolleranza dovrà ritenersi consentita anche con riferimento alle superfici indicate in atto. Il suddetto limite del 20% di tolleranza potrà essere ulteriormente derogato ove, per effetto di eventuali legittime varianti in corso d'opera (che la parte venditrice si riserva di presentare, nei modi e nelle forme di legge) dovesse verificarsi un aumento delle unità immobiliari e/o della volumetria complessiva a realizzarsi. Il tutto, ferma restando l'immodificabilità delle unità immobiliari oggetto del contratto.

Per quanto riguarda, invece, le spese relative agli allacciamenti degli impianti pubblici di luce, acqua, gas, fognature e per la redazione del regolamento di condominio e annesse tabelle millesimali, si precisa che le stesse saranno sostenute e anticipate in prima battuta dalla "Parte Promittente Venditrice" per poi essere ripetute e suddivise in parti uguali tra i proprietari delle unità immobiliari abitative del costruendo fabbricato.

Per i primi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori, la "Parte Promittente Venditrice" si riserva il diritto di nominare l'Amministratore di Condominio in nome, per conto e a spese dei condomini e sarà altresì esonerata dal pagamento degli oneri condominiali ordinari relativamente alle unità immobiliari non vendute nè locate e comunque inutilizzate.

SEZIONE D

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO

La "Parte promissaria Acquirente" si obbliga a comunicare alla "Parte Promittente Venditrice" entro il termine essenzia-

le del

- e comunque a richiesta della "Parte Promittente Venditrice" - la sua volontà di optare o meno per il pagamento del saldo prezzo mediante accollo di quota parte del mutuo contratto dalla "Parte promittente venditrice".

La "Parte promissaria Acquirente" si obbliga, in ipotesi intenda procedere all'accollo di quota parte del mutuo, a fornire con congruo anticipo -e comunque non oltre il

- alla Banca

tutta la propria documentazione personale e reddituale necessaria per consentire alla Banca di deliberare l'accollo nella forma liberatoria, con la espressa precisazione che ove la Banca dovesse ritenere non sussistenti le condizioni per l'accollo liberatorio essa "Parte promissaria Acquirente" dovrà provvedere a procurarsi altro finanziamento che le consenta di fare fronte tempestivamente al pagamento del saldo del prezzo entro il termine convenuto per la stipula.

Ove la "Parte promissaria Acquirente" dovesse optare per il pagamento del saldo prezzo mediante accollo di quota parte di tale mutuo, la "Parte Promittente Venditrice" si obbliga a provvedere al suo frazionamento entro la data di stipula dell'atto pubblico di compravendita con relativa suddivisione in quote del mutuo stesso. In tal caso la "Parte promissaria Acquirente" subentrerà, in sede di stipula dell'atto pubblico di compravendita, in tutti gli obblighi che la "Parte Promittente Venditrice" ha assunto nei confronti dell'Istituto mutuante, assumendo a proprio carico tutte le imposte previste dalla legge.

Ove la "Parte promissaria Acquirente" non dovesse optare per l'accollo del mutuo suddetto, la "Parte Promittente Venditrice" si obbliga a provvedere a tutta sua cura e spese, entro la data di stipula dell'atto pubblico di compravendita, alla cancellazione dell'ipoteca o a procurare il relativo consenso anche contestuale al trasferimento della proprietà. Per patto espresso, ove la "Parte promissaria Acquirente" dovesse decidere di stipulare un mutuo finalizzato all'acquisto con Istituto mutuante diverso da quello che ha stipulato il mutuo edilizio in favore della "Parte Promittente Venditrice", dovrà avere cura di assicurarsi che l'istituto mutuante provveda, contestualmente alla stipula del finanziamento, alla erogazione immediata dello stesso onde consentire il saldo del prezzo convenuto per il trasferimento; in alternativa, poiché l'Istituto di Credito potrebbe volere rendere disponibile l'importo del finanziamento solo a seguito dell'avvenuta iscrizione ipotecaria e di accertamento notarile dell'inesistenza di formalità pregiudizievoli e di procedure concorsuali a carico della parte mutuataria, la parte promittente acquirente dovrà conferire all'Istituto di Credito medesimo un mandato irrevocabile, anche nell'interesse della parte promittente venditrice, ai sensi dell'art.1723, comma

2, cod.civ., affinché la somma da erogarsi sia versata direttamente alla parte promittente venditrice.

SEZIONE E

RITARDI - STIPULA DEL DEFINITIVO - CONSEGNA

Sono fatti salvi i maggiori tempi dovuti a cause di forza maggiore (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: condizioni meteorologiche, sospensioni per varianti ed autorizzazioni, sospensioni per disposizioni di organi superiori, anche epidemiologiche, sopravvenute disposizioni legislative) nonché i maggiori tempi dovuti a varianti richieste dalla "Parte Promissaria Acquirente" come precedentemente descritto.

Per la data di stipula del definitivo la "Società promittente venditrice" dovrà dimostrare di aver eseguito tutte le pratiche di accatastamento e di denuncia di nuova costruzione con la espressa precisazione che la "Parte promittente acquirente" non potrà rifiutarsi di procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita ove restino da effettuare piccoli lavori di completamento delle rifiniture dell'appartamento ed ove restino da effettuare lavori di completamento delle aree esterne e delle aree a verde dell'intero complesso, che saranno eseguiti dalla Società costruttrice entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula dell'atto definitivo; ove, pertanto, la "Parte Promissaria Acquirente" si rifiuti o non sia in grado, per fatto ad essa imputabile, di procedere all'acquisto entro il termine alla medesima intimato, la medesima sarà tenuta a corrispondere, in sede di successiva stipula,

Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la parte promittente venditrice procederà alla consegna delle unità immobiliari in oggetto alla parte promissaria acquirente. La consegna sarà effettuata in presenza delle medesime parti contraenti o loro delegati, redigendosi apposito verbale di consegna e si intenderà avvenuta indipendentemente da eventuali contestazioni per piccoli lavori o rifiniture non perfettamente eseguite, lavori dei quali si prenderà atto in contraddittorio tra le parti e che, comunque, la società promittente venditrice provvederà a far sistemare, a totale sua cura e spese, nei termini indicati nel contratto preliminare per il completamento dei lavori di rifinitura.

La parte promissaria acquirente verrà immessa nel possesso legale con la stipula dell'atto definitivo e da tale data decorreranno a suo favore e a suo carico rispettivamente gli effetti utili ed oneri. Dalla data del contratto notarile definitivo in avanti saranno a rispettivo favore e carico della parte promissaria acquirente le rendite ed i pesi relativi.