

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

1) FIORE RAFFAELE, nato ad Altamura il 22 ottobre 1972, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della Società infra nominanda, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità Amministratore della 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, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri ad esso conferiti dal vigente Statuto Sociale e dalla Legge; di seguito per brevità chiamata "Parte promittente venditrice";

2) _____ nato a _____ il _____ e residente in, codice fiscale dichiarato _____, che dichiara di essere (regime patrimoniale); in seguito per brevità chiamato "Parte promissaria Acquirente".

PREMESSO

- che la società è proprietaria del suolo in Bari prospiciente il Corso Vittorio Veneto, riportato in Catasto al foglio _____, particelle _____

descritto, quanto a consistenza e dati catastali, nella sezione "A" del documento allegato al presente atto sotto la lettera "A" nella quale sono pure descritti i relativi titoli di provenienza ed è riportato il permesso di costruire in virtù del quale si andrà a realizzare il fabbricato di cui le unità immobiliari con il presente atto promesse in vendita fanno parte, al quale sono pure allegate le planimetrie generali relative all'intero intervento;

- che, più in particolare, l'intervento edilizio suddetto consiste nella realizzazione, in virtù del PDC n.

rilasciato dal Comune di Bari in data

di un complesso immobiliare costituito:

- da distinti corpi di fabbrica (denominati Lotti A, B, C, D, E, F, G ed H), serviti, ciascun corpo, da autonoma scala, costituiti da unità immobiliari ad uso civili abitazioni ed

a uso terziario, sito in Bari, con accesso da Corso Vittorio Veneto; e

- da una **PIASTRA PARCHEGGI** che si estenderà fra i fabbricati terziario/residenziali con n. 2 (due) livelli alle quote +0,45 (più zero virgola quarantacinque) metri e +3,25 (più tre virgola venticinque) metri, con altezza massima fuori terra di 6,45 (sei virgola quarantacinque) metri. La copertura è costituita da un tetto giardino praticabile le cui superfici concorrono al computo del Verde Condominiale (VC) e del verde pubblico attrezzato;

- le aree indicate come Verde attrezzato (tetti giardino praticabili in copertura alla piastra parcheggi a quota +6,45 metri e alle aree verdi di raccordo rampe) essendo attrezzature di interesse comune del Piano d'Area devono essere liberamente fruibili ed accessibili da utenti pubblici e privati; i costi e le spese relativi alla gestione ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui al precedente punto, saranno sempre ad esclusivo e totale carico dell'Impresa costruttrice e/o dei suoi aventi causa e gli interventi di manutenzione sugli stessi dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico. Detto complesso non risulta ancora censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari poichè in corso di costruzione su area riportata

Confinante nell'insieme con Corso Vittorio Veneto, con fabbricato esistente, con nuova viabilità a realizzarsi, con proprietà del Comune di Bari, con proprietà di terzi prospicienti su Via Napoli, con Via Napoli e con nuova viabilità costituente il prolungamento di Via Anita Garibaldi.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILE

La società "COSTRUZIONI B&T Società a responsabilità limitata", con sede in Bari, come sopra rappresentata, promette di vendere al signor

che si obbliga ad acquistare per sé e/o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare anche al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, la proprietà delle seguenti porzioni del complesso a realizzarsi in Bari al Corso Vittorio Veneto, che sarà oggetto dell'intervento edilizio da parte della stessa società "Parte Promittente Venditrice" in base al progetto edilizio redatto dall'Ing. Vincenzo Di Salvatore e precisamente:

A) l'appartamento sito al piano del Lotto
avente una superficie lorda di mq.
oltre a metri quadrati
di balcone ed avente accesso dalla porta posta a
di chi giunge al piano salendo per le scale, distinto col numero interno
composto da

e balcone
confinante

allo stesso competerà una quota condominiale pari a circa 0,000 (zero virgola zero zero millesimi) dell'intero costruendo edificio;

B) pertinenziale box auto sito al primo piano della piastra

parcheggi

con il numero interno
confinante con

ed allo stesso competerà una quota condominiale pari a circa 0,00 (zero virgola zero zero millesimi) dell'intero costruendo edificio.

A migliore individuazione delle dette porzioni immobiliari, così e come sopra descritte, si allegano al presente atto in unico inserto sotto la lettera "B" previo esame ed approvazione, le planimetrie facenti parte degli elaborati di progetto in base al quale è stato rilasciato il suddetto permesso di costruire nelle quali le unità immobiliari in oggetto risultano contornate in rosso.

Le parti convengono che le planimetrie allegare al presente atto sono definitive e non più modificabili, salvo quanto al successivo art. 2.

Si allegano al presente atto sotto la lettera "C", previo esame ed approvazione, planimetrie, pure dichiarate conformi agli elaborati di progetto, nelle quali sono colorate in blu le parti dell'erigendo fabbricato destinate a divenire comuni con la precisazione che, con riferimento ai vani scala ed ai corridoi al piano sostanzialmente identici nella loro conformazione per i piani dal primo all'ultimo, la loro individuazione è riportata solo nella planimetria relativa al piano dell'appartamento oggetto del presente atto da considerarsi, esclusivamente a tal fine, quale piano tipo.

Articolo 2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E VARIANTI

I lavori di costruzione del fabbricato dovranno essere realizzati, completati e conseguentemente consegnati alla "Parte promissaria Acquirente" entro il termine di cui al successivo art. 9, salvo quanto dovuto alle varianti di cui infra, nonché a ritardi eventualmente dovuti a causa non imputabile alla "Parte Promittente Venditrice", a regola d'arte, nel rispetto del suddetto progetto e del capitolato contenente l'indicazione anche dei materiali da utilizzarsi, l'elenco delle rifiniture e accessori, le caratteristiche tecniche della costruzione.

Detto capitolato si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Nel documento allegato sub "A" sono riportati termini, condizioni e modalità per la definizione di eventuali varianti.

La "Parte Promissaria Acquirente" prende atto ed accetta che i lavori relativi alla costruzione degli edifici sono di esclusiva competenza della "Parte Promittente Venditrice" che provvederà ad edificarli direttamente o per il tramite di suoi appaltatori, espressamente muniti della facoltà di subappalto, con la espressa precisazione che l'appaltatore ed i subappaltatori saranno tenuti all'osservanza delle eventuali norme di legge in materia di possesso delle certificazio-

ni necessarie;

nessun operatore esterno potrà eseguire alcun lavoro nell'ambito del cantiere per conto della "Parte Promissaria Acquirente" sino al rogito e sino alla eventuale rifinitura delle aree esterne, salvi diversi accordi che potranno essere presi con la Direzione dei Lavori.

Per ragioni di sicurezza è proibito l'accesso al cantiere, salvo previo appuntamento ed a discrezione del Direttore dei Lavori.

E' facoltà della "Parte Promittente Venditrice" di eseguire il completamento delle finiture interne dell'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, e delle parti comuni di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato anche dopo la consegna ed il trasferimento della proprietà delle singole unità immobiliari.

Articolo 3 - GESTIONE CONDOMINIALE E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In seguito alla venuta ad esistenza della porzione di edificio in oggetto, verranno conseguentemente a costituirsi servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi e dalla situazione di condominio, comprese quelle per attraversamento di condotte e tubazioni, quelle di affaccio e veduta, sporto e stillicidio per sciorinamento panni, e una proprietà condominiale delle parti dell'edificio quali definite dall'art.1117 e seguenti del C.C. e dalla Impresa Costruttrice, con le precisazioni che saranno indicate nel Regolamento di Condominio che, con le annesse tabelle millesimali, sarà redatto a cura della "Parte Promittente Venditrice", cui allo scopo la "Parte promissaria acquirente" conferisce ampio mandato.

In particolare la "Parte promissaria acquirente" prende atto delle prescrizioni conseguenti all'essere quanto promesso in vendita parte di un più ampio complesso edilizio.

Nel ridetto documento allegato sub "A", oltre le dette prescrizioni destinate, nella sostanza, ad essere riprodotte nell'atto definitivo, sono indicati i margini di tolleranza relativi alla indicazione delle quote millesimali di proprietà innanzi convenute, e talune riserve a favore della "Parte promittente venditrice".

Articolo 4 - GARANZIE E MUTUO EDILIZIO

La "Parte Promittente Venditrice" garantisce che il suolo sopra descritto, sul quale è in corso di costruzione il complesso di cui faranno parte le porzioni immobiliari in oggetto, è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie e immune da ogni altro onere o vincolo pregiudizievole, ad eccezione dell'ipoteca iscritta in favore della Banca per euro

a garanzia del mutuo edilizio dell'importo di Euro concesso alla "Parte Promittente Venditrice" per la realizza-

zione del complesso edilizio, giusta atto a rogito del Notaio di
in data , Racc. , Rep. , registra-
to in il 2023 al n. serie 1T e
iscritto in Bari il ai nn.

Nel documento già allegato sub "A" sono disciplinati i termini e le condizioni relativi all'eventuale accollo di quota parte del suddetto mutuo o, in alternativa, le diverse modalità di pagamento del saldo prezzo anche, eventualmente, a mezzo di altro mutuo che la "Parte promissaria acquirente" dovesse contrarre.

In ogni caso la "Parte Promittente Venditrice" presta le garanzie di legge per i casi di evizione e molestie e garantisce per il momento della stipula dell'atto pubblico la libertà delle unità immobiliari oggetto del presente contratto da garanzie reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e in senso lato da ogni effettivo vincolo o privilegio; per patto espresso non saranno considerate formalità pregiudizievoli tutti i vincoli, le trascrizioni od iscrizioni, anche successive alla trascrizione del presente contratto, che saranno richieste dal Comune di Bari in adempimento di quanto previsto dalle leggi e regolamenti vigenti in materia urbanistica.

Articolo 5 - VENDITA A CORPO

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura, intendendo la consistenza dei beni promessi in vendita pari a quanto meglio specificato al precedente art. 2. Tutte le porzioni immobiliari, con questo atto promesse in vendita, saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui verranno a trovarsi all'atto di trasferimento di proprietà, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive così come competono e/o competeranno alla "Parte Promittente Venditrice" in forza dei suoi titoli di provenienza.

Articolo 6 - PREZZO E SPESE ACCESSORIE

Le parti dichiarano di aver concordato il prezzo di vendita come segue:

in complessivi Euro

oltre Iva come per legge, di cui Euro

riferiti all'appartamento, ed

Euro

riferiti al box auto

Le parti, non intendendo alcuna di esse richiedere che il pagamento venga effettuato con le modalità previste dalla lettera c) comma 63 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013 n.147, come modificato dalla legge n.124/2017, per ogni conseguente effetto di legge, consapevoli di quanto previsto, dall'art.35 comma 22 del D.L. 4/7/2006 n.223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modifiche, ed edotte

sulla responsabilità penale prevista in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti dell'art.76 D.P.R. 445/2000, dichiarano che i prezzi della futura vendita verranno regolati nella maniera seguente.

Di detta somma Euro

vengono versati contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 del c.c., a mezzo assegno

(modalità di pagamento)

il saldo di Euro

sarà versato, unitamente all'IVA sull'intero prezzo come per legge,

all'atto notarile di vendita

parte con assegni circolari non trasferibili e/o parte con accollo del mutuo ai sensi di quanto stabilito nella sezione D del documento allegato sub "A" o con la accensione di altro mutuo che essa parte "Promittente Acquirente" si procurerà a propria esclusiva cura e spese; in tale ultimo caso il mutuo dovrà essere stipulato ed erogato in conformità a quanto già innanzi stabilito nella ridetta sezione D del ripetuto allegato.

La "Parte Promissaria Acquirente" prende atto che rimangono a suo carico le seguenti spese accessorie:

- IVA sul prezzo nei termini di Legge in vigore all'atto del pagamento;
- le spese per la stipula degli atti notarili;
- il costo di eventuali opere extracontrattuali che la "Parte Promissaria Acquirente" dovesse richiedere;
- oneri di allacciamento condominiali agli enti erogatori di servizi pubblici (rete elettrica, rete idrica e fognante, gas di rete, e rete telefonica);
- nonchè il rimborso delle spese a sostenersi per la redazione del Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali; assicurazione globale e attivazioni varie, nella misura forfettaria di euro

per ogni unità abitativa compravenduta.

La "Parte Promittente Venditrice", come rappresentata, e la "Parte Promissaria Acquirente", consapevoli di quanto previsto dall'art.35 comma 22 del D.L. 223/2006, convertito in Legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modifiche, e della responsabilità penale prevista in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art.76 D.P.R. 445/2000, dichiarano di essersi avvalsi della società "REMAX ACQUACHIA-RA SERVIZI IMMOBILIARI S.r.l.", con sede in Bari, codice fiscale e Partita IVA n. 04847680727, per la conclusione del presente contratto preliminare, alla quale nulla è dovuto

dalla Parte promissaria acquirente e che il compenso dovuto dalla sola società "Promittente venditrice" le sarà corrisposto con mezzi legali entro la data di stipula del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 7 - POLIZZA FIDEIUSSORIA, INDENNITARIA E CERTIFICAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La Società promittente venditrice consegna alla Parte promissaria acquirente la polizza fideiussoria per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire di cui agli articoli 2 e 3 del D.Lgs. 122/2005.

Detta polizza, distinta con il numero

è stata emessa in data

per l'importo di euro

dall'Agenzia dell'Alta Murgia in Gravina in Puglia, Via Pola n. 27/29, della "ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. de Seguros y Reaseguros", domiciliata presso la Rappresentanza Generale per l'Italia in Roma, Via Crescenzo n. 12 - iscritta nell'elenco IVASS delle Imprese d'assicurazione con sede legale in uno stato UE ammesse ad operare nel territorio della Repubblica Italiana in regime di stabilimento.

La polizza fideiussoria, in conformità a quanto previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 125 del 6 giugno 2022 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 197 del 24 agosto 2022), è stata stipulata secondo il modello standard allegato a detto Decreto.

La Parte promissaria acquirente si obbliga a riconsegnare l'originale della suddetta polizza fideiussoria alla Società promittente venditrice al momento della stipula del rogito notarile definitivo di compravendita.

Per patto espresso gli oneri di tali fideiussioni restano ad esclusivo carico della "Parte Promittente Venditrice".

La "Parte Promissaria Acquirente" prende atto che, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122, la "Parte Promittente Venditrice" è obbligata a consegnare ad essa "Parte promissaria Acquirente" al momento della stipula dell'atto notarile definitivo di vendita, la polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dal detto art. 4 D.Lgs. n. 122/2005, conforme al modello standard.

La "Parte Promittente Venditrice" si obbliga a consegnare al momento della stipula dell'atto notarile definitivo di vendita la documentazione relativa all'attestazione di prestazione energetica di cui al D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni unitamente ai certificati di conformità di tutti gli impianti, con la precisazione che la documentazione originale relativa alle parti comuni sarà consegnata all'amministratore di condominio.

Articolo 8 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE ED AGIBILITA'

Garantisce la "Parte Promittente Venditrice" che il fabbricato di cui gli enti immobiliari oggetto del presente atto fanno parte sarà costruito in conformità al citato permesso di

costruire e successive varianti.

La "Parte Promittente Venditrice" si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutto quanto necessario per la presentazione, entro la data di stipula del definitivo, al Comune della Segnalazione Certificata di Agibilità, sollevando la "Parte Promissaria Acquirente" da qualsiasi onere a riguardo.

Articolo 9 - CONSEGNA IMMOBILE E CONTRATTO DEFINITIVO

La costruzione del fabbricato, di cui le porzioni immobiliari oggetto del presente preliminare faranno parte, dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro il termine massimo del

salvo ritardi non imputabili alla parte alienante;

l'atto di trasferimento della proprietà sarà effettuato, dinanzi al Notaio che sarà scelto dalla parte venditrice, entro il

il tutto come meglio chiarito nella sezione "F" del più volte richiamato allegato sub A, nel quale sono riportati i termini e le condizioni per la consegna di quanto promesso in vendita e la disciplina relativa ad eventuali ritardi.

Articolo 10 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Sarà facoltà della "Parte Promittente Venditrice" di ritenere risolto di diritto il presente contratto, previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R e di trattenere a titolo di penale le somme precedentemente ricevute a titolo di caparra confirmatoria, qualora la "Parte Promissaria Acquirente" non provveda al pagamento degli acconti alle scadenze innanzi indicate ovvero non si presenti per la stipula del Rogito Notarile di trasferimento nei tempi concordati con la "Parte Promittente Venditrice", salvo casi di forza maggiore e di giustificato motivo della stessa "Parte promissaria Acquirente".

Il ritardo della "Parte Promittente Venditrice" nella stipula del rogito traslativo della proprietà, anche non imputabile a caso fortuito o di forza maggiore, non darà luogo alla risoluzione del contratto, salvo quanto previsto al successivo art.11.

In caso di inadempimento restano comunque salve le disposizioni delle norme del Codice Civile in tema di caparra confirmatoria.

Articolo 11 - SPESE

Le spese del presente contratto preliminare, della sua registrazione e trascrizione nonché dell'atto definitivo di vendita sono interamente a carico della "Parte promissaria Acquirente".

Articolo 12 - MODIFICHE AL CONTRATTO

Eventuali modifiche al presente contratto o rinunzie a qualunque diritto derivante dallo stesso, non saranno considerate valide a meno che accettate per iscritto dalle Parti.

La rinuncia a far valere qualsiasi variazione del presente contratto o inadempienza non costituisce rinuncia ad alcun altro diritto derivante dal contratto né a qualsiasi successiva violazione o inadempienza.

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dall'altra parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previste.

Articolo 13 - Trascrizioni

Le Parti autorizzano il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio di Bari a trascrivere il presente contratto ex art.2645-bis C.C. sulle porzioni immobiliari descritte in premessa.

Parte promissaria acquirente dichiara di aver ricevuto prima della sottoscrizione del presente atto, il documento allegato sotto la lettera "A", che ha, così, potuto leggere e valutare autonomamente.

Letto, confermato e sottoscritto

Repertorio n.

Raccolta n.

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto avvocato Vincenzo Lagioia, Notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, che l'atto che precede è stato firmato, in calce e a margine, unitamente a quanto allegato, alla mia presenza e vista dai signori:

1) FIORE RAFFAELE, nato ad Altamura il 22 ottobre 1972, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della Società infra nominanda, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità Amministratore della 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;

2)

della identità personale dei quali, nonché poteri e qualifica di firma, io Notaio sono certo.

I signori FIORE RAFFAELE e

hanno

espressamente dispensato me notaio dalla lettura della sovra estesa scrittura privata e relativi allegati.

Relativamente alle dichiarazioni di cui all'art. 6 della sovra estesa scrittura, rese dagli stessi ai sensi dell'art. 35, comma 22 DL. 4/7/2006 n. 223 convertito in L. n.

4/8//2006 n. 248, i medesimi sono stati edotti da me notaio sulla responsabilità penale prevista in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 de DPR 445/2000.

In Bari, nel mio studio alla via Argiro n. 8,

il giorno

del mese di

duemilaventitre alle ore