

Permesso di Costruire Convenzionato Via Monte Rosa 3

EDILIZIA CONVENZIONATA

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di Legge, tra:

- GIGRE R.E. S.r.l. con sede in Arese Via Don Natale Fedeli - n. 3 - Codice Fiscale n 09452270961 - Tel.: 02-93583148, qui rappresentata dalla Sig.ra Carla Maria Lanzani, nata a Milano (MI) il 13 marzo 1964, c.f. LNZCLM64C53F205N domiciliata in Garbagnate Milanese Via G. Mazzini n. 20, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di "Procuratore" – da una parte, di seguito denominata anche "Promittente Venditrice",

ed i Signori:

- _____, nato a _____, il _____, Codice Fiscale: _____, Stato civile: _____, Regime Patrimoniale _____, residente a _____ (____) Via _____ n° _____ - Telefono: _____
- _____, nato a _____, il _____, Codice Fiscale: _____, Stato civile: _____, Regime Patrimoniale _____, residente a _____ (____) Via _____ n° _____ - Telefono: _____

Dall'altra, di seguito denominati anche "Promissaria Acquirente"

P R E M E S S O

- a) che in data 22 giugno 2018 è stata stipulata con il Comune di Arese la convenzione del Permesso di costruire convenzionato di Via Monte Rosa 3, a rogito del Dr. Enzo Sami Giuliano n. 3.869 di repertorio riguardante i terreni contraddistinti nel Catasto Terreni del Comune di Arese al foglio 3 – mappali 110, 179, 266, 1493, 1514, di cui la Promissaria Acquirente se ne dichiara a conoscenza;
- b) che con l'atto sopraccitato sono state cedute le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie al Comune di Arese sulle quali sono iniziate le costruzioni di opere di urbanizzazione, la cui ultimazione potrà essere effettuata successivamente alla costruzione dello stabile cui appartiene l'immobile oggetto della compravendita;
- c) che la Promittente Venditrice è proprietaria dell'area contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Arese ai mappali 1526 e 1527 del foglio 3, come da atto Dr. _____ n. _____ di repertorio del _____;
- d) che in data 10 luglio 2018 il Comune di Arese con Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) n. 10

autorizzava la Soc. GIGRE R.E. S.r.l. alla costruzione degli edifici contraddistinti nel lotto con le lettere "A" e "B" nel progetto planivolumetrico a conoscenza della "Promissaria Acquirente".

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

1. La Soc. GIGRE R.E. S.r.l., promette di vendere secondo le modalità di cui alla Convenzione sopra citata ai Signori _____, che si impegnano ad acquistare in proprio nome e conto:

nominativamente

una porzione dello specificato costruendo complesso immobiliare e precisamente:

- a) l'appartamento n. ____, sito al Piano _____ e Piano _____, Scala ____, Edificio _____, composto di n. _ locali più servizi;
- b) un vano **cantina** al piano interrato contrassegnato al n. ____;
- c) **box/es** al piano interrato contrassegnato/i al n. _____
- d) un **giardino** di pertinenza, come descritto al successivo punto 2.

dette porzioni immobiliari risultano meglio individuate per essere contornate in colore rosso nelle planimetrie che corrispondono, per la parte qui allegata, a stralcio degli elaborati del progetto approvato, e che firmati dalle parti, qui si allegano Sub. _____ - Sub. _____ e Sub _____.

Le Parti si impegnano espressamente all'accettazione della Convenzione sopracitata, con particolare riferimento:

- al prezzo di vendita pari ad €. 1.585,28 (millecinquecentottantacinque/28) al mq di superficie convenzionale (così come definita dall'art. 4 del *Documento relativo alla determinazione dei parametri dell'edilizia convenzionata - art. 18 T.U.E.* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Arese n. 6 del 10.1.2006 e s.m.i.);
- al "bando di concorso pubblico" ovvero ai criteri soggettivi degli assegnatari definiti con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____ del Comune di Arese;
- a riportare nel rogito di vendita e nella relativa nota di trascrizione nei Registri Immobiliari le clausole della citata Convenzione necessarie o utili (vedi articolo ____ della Convenzione).

In modo particolare si precisa che per la durata di anni trenta dalla stipula della Convenzione sopra citata:

- a) Nel caso di trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare i nominativi degli acquirenti; tale facoltà deve esercitarsi entro 90

(novanta) giorni dalla formale richiesta dei proprietari.

b) Nel caso di trasferimenti di cui al precedente punto a), il prezzo massimo sarà determinato come segue:

1. al prezzo di prima vendita sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella:

_ da 1 (uno) a 5 (cinque) anni 0% (zero per cento);

_ da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento);

_ da 10 (dieci) in poi fino al 10% (dieci per cento);

2. in caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo massimo avverrà in analogia al secondo;

3. nel caso di mancata prelazione o indicazione di soggetti da parte del Comune, gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione, aggiornati all'attualità;

4. gli alloggi potranno essere locati solo per motivate ragioni dovute a causa di forza maggiore che non consentiranno ai proprietari di occuparli per un periodo prolungato di tempo ed a seguito di specifica autorizzazione comunale, la quale si riserva comunque la facoltà di indicare i nominativi dei locatari entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta; il canone non potrà superare il 3% (tre per cento) del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato ai punti 1. e 2.;

5. negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni (precedenti punti 1, 2, 3, 4) con l'esplicita previsione che per qualsiasi atto redatto in difformità da quanto sopra stabilito il Comune si riserva la facoltà di richiedere l'annullamento o di applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% (trenta per cento) e non superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore dell'immobile.

Le Parti, a tal fine, attestano per quanto di propria spettanza e competenza che la Promissaria Acquirente rispetta pienamente i requisiti stabiliti nella convenzione e nella deliberazione della G.C. n. ____/____.

2. L'unità immobiliare dovrà corrispondere a quanto indicato nelle allegate planimetrie, riservandosi la Soc. GIGRE R.E. S.r.l. di apportare, a suo insindacabile criterio, previo parere favorevole del Comune di Arese, quelle modifiche tecniche che si rendessero necessarie per la buona riuscita della costruzione senza però

alterare la soluzione planimetrica dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

Le caratteristiche e finiture saranno quelle indicate nell'allegato CAPITOLATO SPECIALE DEI LAVORI od equivalenti, allegato al Permesso di Costruire Convenzionato n. 10 del 10 luglio 2018, di cui la Promissaria Acquirente dichiara di aver preso visione in ogni sua parte e di approvarlo senza riserva alcuna.

Le porzioni immobiliari verranno trasferite alla Promissaria Acquirente libere da iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'eventuale iscrizione relativa al mutuo di cui al successivo art. 11 e saranno altresì libere da pesi ed oneri di qualsiasi genere e da servitù passive, ad eccezione di quelle risultanti dalla convenzione urbanistica e del Permesso di Costruire citati in premessa, nonché di quelle ulteriori servitù ed atti d'obbligo in favore di enti gestori di utenze di pubblica utilità (elettriche, telefoniche, idriche, di fognatura e di gasdotto) occorrenti per l'allacciamento dell'immobile alle reti dei servizi pubblici stipulati o in corso di stipula tra la Soc. GIGRE R.E. S.r.l. e gli Enti interessati, nonché di quelle relative alle servitù di passo a favore degli altri immobili del Comparto di P.d.C.C. la Promissaria Acquirente dichiara di accettarle integralmente. Inoltre la Promittente Venditrice si riserva il diritto di stipulare e stabilire con il Comune di Arese, con i terzi e con i confinanti tutte le convenzioni e servitù che ritenesse necessarie per la realizzazione del complesso immobiliare, ed in particolare per l'eventuale ratifica delle aree cedute al Comune di Arese con la Convenzione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, come da Convenzione con il Comune di Arese citata in premessa.

In occasione del rogito notarile di compravendita della proprietà, la Promissaria Acquirente rilascerà mandato irrevocabile a persona indicata dalla Promittente Venditrice per la stipulazione, il completamento e la definizione degli atti eventualmente ancora da stipulare con terzi, con i proprietari degli immobili confinanti e con il Comune di Arese con tutte le facoltà del caso.

I giardini annessi agli appartamenti del piano rialzato sono concessi in uso perpetuo ed esclusivo agli appartamenti stessi. Le aree corrispondenti a tali giardini privati saranno assoggettate ai sensi dell'art. 1062 del c.c. a servitù perpetua e gratuita a favore del condominio per l'apertura di luci, finestre e sporti in genere, anche a distanze non regolamentari.

3. L'immobile oggetto del presente contratto preliminare costituisce parte integrante del complesso immobiliare denominato "Monte Rosa 3" la cui realizzazione potrà corrispondere, in via di massima, alla planimetria generale allegata, salve modificazioni alla posizione ed all'ubicazione delle singole costruzioni, allo sviluppo delle strade interne e dei servizi comuni, che la Promittente Venditrice si riserva sin d'ora di apportare.

La Promittente Venditrice si riserva per sé o i suoi aventi causa, la facoltà di trasformazione dei vani sottotetto in locali abitabili ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni e circolari di

applicazione. Detta trasformazione, di cui la Promissaria Acquirente si dichiara a conoscenza, non comporta modificazioni di nessun genere al presente contratto; il riparto millesimale verrà redatto già considerando detta trasformazione in modo che in futuro non si debbano fare modificazioni sul Regolamento di Condominio, sulle tabelle millesimali e sui valori dei beni condominiali.

In particolare potranno essere variate le tipologie delle singole palazzine, le destinazioni delle singole unità immobiliari e le destinazioni dei piani-ingresso dei fabbricati in edilizia libera.

Il complesso immobiliare è costituito da più lotti pertanto potranno essere effettuate consegne parziali delle unità immobiliari facenti parti del complesso stesso, garantendone la funzionalità anche a stralci.

A detta proprietà è annessa in comproprietà anche la quota parte delle aree comuni, dei cancelli, della rampa, delle corsie di manovra interrate e dei camminamenti pedonali sia comuni a tutto il complesso immobiliare che relativi al lotto di pertinenza secondo il "Piano di riparto millesimale" vincolante per tutti gli acquirenti, che sarà redatto dalla Soc. GIGRE R.E. S.r.l. sia per il lotto di pertinenza che per tutto il complesso immobiliare "Monte Rosa 3".

4. Il Prezzo di cessione comprendente l'appartamento n. _____ sito al Piano _____ e Piano _____, Scala ____, Edificio ____, vano **cantina** n. _____ al piano interrato e **box/es auto** n. _____ al piano interrato, le quote delle parti comuni, tutte le sistemazioni esterne dei servizi generali (esclusi contatori) e delle aree condominiali, pari ad una superficie convenzionale di mq. _____ per un importo di €. 1.585,28 al mq./conv., è stabilito a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, pertinenze ed accessioni, nonché con i relativi oneri e con tutte le inerenti servitù attive e passive quali competono alla parte Promittente Venditrice in forza della convenzione in premessa e dei titoli di proprietà e che verranno a crearsi per effetto della costruzione dell'edificio, in €. _____, (€uro _____/00), oltre ad I.V.A. a norma di Legge.
5. La Soc. GIGRE R.E. S.r.l. garantisce che l'unità immobiliare in oggetto si troverà alla data di consegna in stadio tale da consentire il rilascio del certificato di abitabilità che la stessa si impegna a produrre ai sensi di legge.
Restano comunque ad esclusivo carico della Promissaria Acquirente ogni conseguenza derivante da variazioni o modifiche da lei introdotte successivamente alla consegna dell'unità immobiliare.
6. L'unità immobiliare in oggetto sarà consegnata su richiesta della Soc. GIGRE R.E. S.r.l. entro il _____ e comunque non oltre 24 mesi dal rilascio del titolo abilitativo, precisandosi che l'alloggio sarà consegnato alla Promissaria Acquirente solo se in regola con i versamenti di cui all'Art. 12 seguente. Nessun indennizzo spetterà alla Parte Acquirente in caso di ritardo per cause non imputabili alla Soc. GIGRE R.E. S.r.l.. La Soc. GIGRE R.E. S.r.l. darà comunicazione dell'approntamento dell'unità immobiliare alla Promissaria

Acquirente a mezzo raccomandata, fissando contestualmente la data per le formalità di consegna entro 20 giorni dalla spedizione. Oltrepassata tale data senza che la Promissaria Acquirente abbia presenziato alla consegna, questa si intenderà automaticamente effettuata con accollo alla Promissaria Acquirente di tutti gli oneri e le spese in seguito previsti ed in particolare dei pagamenti di cui al punto 12.

Il formale atto di consegna verrà redatto su appositi moduli predisposti dalla Promittente Venditrice, su di essi potranno essere annotate le eventuali osservazioni della Promissaria Acquirente. La mancanza di alcuni particolari di finitura, così come le finiture anche delle parti comuni, comprese le scale e gli androni dello stabile in cui insistono le unità immobiliari in oggetto, non può essere considerata causa di rinvio della consegna: rimossa sin d'ora ogni eccezione al riguardo.

Detto verbale di consegna dovrà essere sottoscritto dalla Promissaria Acquirente e da un rappresentante della Soc. GIGRE R.E. S.r.l..

La consegna dell'immobile sarà subordinata anche al contestuale pagamento dell'IVA esposta nella fattura che la Soc. GIGRE R.E. S.r.l. consegnerà alla Promissaria Acquirente.

Dalla data del verbale tutti gli oneri gravanti sull'immobile, fra cui quelli condominiali, da corrispondersi in via anticipata, quelli previsti nella convenzione citata in premessa, e le imposte di qualsiasi natura, passeranno a totale carico della Promissaria Acquirente e ciò anche se l'atto notarile di compravendita non fosse ancora stipulato.

7. La consegna dell'immobile implica l'accettazione da parte della Promissaria Acquirente di ogni opera secondo lo spirito del contratto, rimossa ogni eccezione. Tuttavia la Soc. GIGRE R.E. S.r.l. presta garanzia per 6 mesi dalla consegna, limitatamente a opere di manutenzione, purché non dipendenti da negligenza, incuria od imperizia nell'uso della cosa da parte della Promissaria Acquirente.
8. La Promissaria Acquirente non potrà richiedere alcuno scorporo di opere; potrà richiedere varianti che, se accettate dalla Soc. GIGRE R.E. S.r.l. saranno eseguite dalla stessa; migliorie e modifiche alle opere progettate saranno compensate in base al tariffario predisposto dalla Soc. GIGRE R.E. S.r.l. e visibile presso gli uffici della stessa.

Altre modifiche non previste nel predetto tariffario saranno concordate preventivamente di volta in volta sulla base del listino della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della ordinazione.

All'atto dell'ordinazione, la Promissaria Acquirente dovrà anticipare metà importo del preventivo sulle modifiche richieste: tale versamento sarà considerato conferma del preventivo stesso. Il saldo dovrà avvenire contestualmente alla consegna dell'unità.

La Promittente Venditrice si riserva di respingere le eventuali richieste di modifiche quando non venisse raggiunto l'accordo per tale costo, quando la richiesta venisse effettuata in tempo non più utile o quando le

stesse fossero in contrasto con le norme del P.G.T., di Regolamento Edilizio o di Regolamento di Igiene vigenti nel Comune di Arese.

Le varianti dovranno comunque rispettare i limiti definiti dall'articolo 14 del *Documento relativo alla determinazione dei parametri dell'edilizia convenzionata – art. 18 T.U.E.* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Arese n. 6 del 10.1.2006 e s.m.i.

Il termine di consegna, fermo restando il richiamato limite di 24 mesi, si intende di conseguenza prorogato per il tempo necessario per la presentazione degli adempimenti e per la realizzazione delle opere da essi previsti.

E' fatto divieto alla Promissaria Acquirente di accedere in cantiere senza il permesso della Promittente Venditrice e l'accompagnamento del Responsabile di cantiere, nel rispetto del D.Lgs. n. 81/2008 e successive integrazioni.

9. Le opere che dovranno essere seguite da altri appaltatori (decoratori, falegnami, arredatori, ecc.) su ordine della Promissaria Acquirente, non potranno avere inizio prima della consegna dell'immobile. A carico della Promissaria Acquirente le conseguenze derivanti da eventuale trasgressione di tale divieto.
10. La Promissaria Acquirente si impegna ad accettare e sottoscrivere il REGOLAMENTO CONDOMINIALE che verrà redatto dalla Soc. GIGRE R.E. S.r.l. in base a criteri di buona conduzione condominiale nel rispetto delle norme vigenti in materia; la Promissaria Acquirente accetta altresì che l'amministrazione del Condominio sia tenuta da persona designata dalla Promittente Venditrice per un periodo di mesi 24 dalla data del primo rogito di compravendita; entro tale periodo sarà tenuta la prima assemblea condominiale.
11. La Promissaria Acquirente è a conoscenza che la Soc. GIGRE R.E. S.r.l. ha in corso le pratiche presso gli Istituti Bancari per l'ottenimento di mutuo fondiario.
12. I pagamenti oltre alla relativa I.V.A. di Legge da effettuarsi a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato alla Promittente Venditrice o a mezzo di assegni circolari non trasferibili all'ordine della Promittente Venditrice rimangono così tassativamente stabiliti:
 - a) il 10% pari a €. _____, _____ (Euro _____/00), di cui il 5% pari a €. _____, _____ (Euro _____/00) già versato al momento della prenotazione e €. _____, _____ (Euro _____/00) da versare alla firma del presente preliminare;
 - b) il 10% pari a €. _____, _____ (Euro _____/00), da versare ad avvenuta esecuzione delle pareti divisorie al grezzo dell'unità;
 - c) il 10% pari a €. _____, _____ (Euro _____/00), da versare ad avvenuta esecuzione dei gessi all'interno dell'unità;

d) il 50% pari a €. _____, (Euro _____/00), da versare alla consegna dell'unità;

e) il 20% pari a €. _____, (Euro _____/00), da versare alla stipula dell'atto notarile di vendita.

Tutto o parte degli importi relativi ai pagamenti descritti alle lettere 12 b) c) d) e), per un importo non superiore al 60% del prezzo complessivo dell'unità, potranno essere finanziati da un mutuo fondiario richiesto dalla Promittente Venditrice e stipulato con Istituto di Credito di primaria importanza, tramite accollo da parte della Promissaria Acquirente di una quota di detto mutuo fondiario, nel rispetto delle scadenze di pagamento previste e delle condizioni poste dall'istituto stesso, fatta salva, in ogni caso, la concessione del finanziamento.

Saranno a carico della Promissaria Acquirente la quota parte, calcolata in modo proporzionale alla quota di mutuo richiesta, di tutte le spese che saranno sostenute dalla Promittente Venditrice per l'ottenimento del suddetto mutuo fondiario; gli interessi di prefinanziamento saranno a carico della Promissaria Acquirente dal momento dell'utilizzo dell'importo del mutuo per la copertura dei pagamenti sopra indicati.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati entro e non oltre cinque giorni dalle rispettive scadenze ad eccezione dell'ultimo che dovrà essere contestuale alla consegna.

In caso di ritardo nei versamenti, rispetto al termine indicato, sulle rate scadute saranno applicati interessi passivi, calcolati in base all'EURIBOR 3 mesi aumentato di 2 punti; detto ritardo non dovrà comunque superare i trenta giorni di calendario, fatti salvi eventuali ritardi dovuti alla mancata puntuale erogazione degli importi da parte dell'Istituto mutuante, in tal caso gli importi dovuti dovranno essere comunque regolati al momento della consegna e sugli stessi verranno applicati interessi passivi calcolati in base all'EURIBOR 3 mesi aumentato di 2 punti.

La Promittente Venditrice consegna alla Promissaria Acquirente, che la ritira, la fideiussione n. _____, rilasciata da _____ in data _____ a norma degli artt. 2 e 3 del d. lgs. n. 122 del 20.06.2005; la Promissaria Acquirente dichiara che la fideiussione a lei consegnata presenta tutte le caratteristiche previste dalla legge e pertanto riconosce con ciò adempiuta l'obbligazione posta a carico della Promittente Venditrice dal d. lgs. sopra richiamato.

13. Qualsiasi controversia di qualsiasi natura che potesse insorgere fra le parti, loro successori od aventi causa, sulla interpretazione o sulla esecuzione della presente promessa, sarà devoluta ad un Collegio Arbitrale amichevole compositore composto da un arbitro designato dalla parte Promittente Venditrice, da uno nominato dalla Promissaria Acquirente e da un terzo nominato dai due Arbitri così prescelti o, in difetto di loro accordo entro giorni 20, dal Presidente del Tribunale di Milano. Il Collegio Arbitrale giudicherà anche

sulle spese della procedura entro 60 (sessanta) giorni dall'accettazione dell'incarico, senza formalità di sorta, secondo equità; il lodo arbitrale sarà prodotto della volontà transattiva delle Parti con rinuncia di queste ad ogni e qualsiasi impugnazione.

La promozione dell'arbitrato avverrà a richiesta anche di una sola delle Parti con lettera raccomandata alla controparte, contenente il nominativo dell'Arbitro di propria nomina e i quesiti da sottoporre al Collegio.

La controparte, entro il termine dei 20 giorni successivi, dovrà comunicare con lo stesso mezzo i propri quesiti e il nominativo del proprio Arbitro; in difetto, la Parte promotrice dell'arbitrato avrà facoltà di chiederne la nomina al Presidente del Tribunale di Milano.

L'Arbitrato avrà sede in Milano. Durante le fasi dell'arbitrato i lavori ed i pagamenti non potranno essere sospesi.

A norma dell'art. 4 del DLgs n. 122 del 20.06.2005 la Promittente Venditrice si obbliga a consegnare alla Promissaria Acquirente contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio della Promissaria Acquirente stessa e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto in argomento.

14. Alla Promissaria Acquirente è fatto divieto di sostituzione soggettiva e di cessione del presente preliminare.
15. Qualunque aggiunta o modifica del presente atto dovrà risultare da atto scritto.
- 15 a) La Promittente Venditrice dichiara che intende affidare i lavori edilizi in questione in appalto alla Società _____ - Codice Fiscale n _____ - con sede in _____ - Via _____ n. ____.

La scelta delle eventuali imprese appaltatrici è riservata esclusivamente alla Promittente Venditrice e nessun diritto alla risoluzione del contratto o al risarcimento a qualsiasi titolo deriva alla Promissaria Acquirente per il solo effetto di detta scelta.

La Promittente Venditrice si riserva la facoltà di sostituire e/o integrare le imprese appaltatrici; in tal caso comunicherà alla Promissoria Acquirente le variazioni operate.

16. L'atto definitivo di compravendita, la cui celebrazione comporta il trasferimento della proprietà, sarà redatto dallo studio Notarile _____ in _____ - Via _____ n. ____ - Tel.: _____, su semplice richiesta della Soc. GIGRE R.E. S.r.l., da inviarsi con preavviso di almeno 10 giorni entro 90 giorni dalla consegna.

Le Parti si danno reciproco atto che in ogni caso, a norma dell'art. 8 del DLgs n. 122 del 20.06.2005 l'atto notarile definitivo di vendita non potrà essere stipulato prima del frazionamento in quota del mutuo fondiario

di cui all'art. 11 e del perfezionamento di un titolo idoneo ad ottenere la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca del finanziamento stesso.

Qualora la Promissaria Acquirente non si presenti alla stipulazione per il giorno fissato dalla Soc. GIGRE R.E. S.r.l., la Promissaria Acquirente dovrà corrispondere alla Soc. GIGRE R.E. S.r.l., a titolo di penale la somma di €. 10,00 per ogni giorno di ritardo. Trascorsi 15 giorni dalla convocazione per la stipula del rogito, la Soc. GIGRE R.E. S.r.l. invierà lettera di diffida ad adempiere; non adempiendo, trascorsi ulteriori 30 giorni dal ricevimento della diffida il contratto potrà essere risolto "ipso jure", ottenendo la libera disponibilità ad ogni effetto dell'immobile e ritenendo a titolo di penale quanto già versato dalla Promissaria Acquirente, nella misura del 20% del valore di vendita definito dal precedente articolo 4, salvi eventuali maggiori danni, così come la mancata osservanza da parte della Promissaria Acquirente di quanto previsto ai precedenti artt. 4 - 8 - 12, darà facoltà alla Promittente Venditrice di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Il presente preliminare si intenderà risolto nei seguenti casi:

- che le convenzioni e/o il titolo abilitativo edilizio relativi alla realizzazione dell'immobile venissero dichiarati nulli o se ne verificasse la risoluzione per atto o fatto non imputabile alla Soc. GIGRE R.E. S.r.l.;
- che il Comune di Arese negasse la sua approvazione al presente compromesso;

Nei casi di risoluzione sopra previsti la parte Promissoria Acquirente avrà diritto di richiedere la restituzione di tutte le somme versate alla Soc. GIGRE R.E. S.r.l., a qualsiasi titolo, in dipendenza del presente preliminare, senza peraltro incidenza di interessi o di penali, anche con riferimento alla caparra confirmatoria, a carico della Soc. GIGRE R.E. S.r.l. stessa.

Nei casi di risoluzione per atto o fatto non imputabile alla Soc. GIGRE R.E. S.r.l. la parte Promissoria Acquirente avrà diritto di richiedere la restituzione di tutte le somme versate alla Soc. GIGRE R.E. S.r.l., a qualsiasi titolo, in dipendenza del presente preliminare, maggiorati degli interessi moratori, anche con riferimento alla caparra confirmatoria, a carico della Soc. GIGRE R.E. S.r.l. stessa.

17. Le parti convengono che i seguenti oneri siano a carico della Promissaria Acquirente: registrazione del presente preliminare, eventuali denunce per agevolazioni fiscali, onorari notarili, accatastamento, e tutto quanto possa occorrere per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita.
18. Le parti si concedono reciproca autorizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, in relazione agli adempimenti posti a loro rispettivo carico dalla legge e dal presente contratto.
19. La Promissaria Acquirente dichiara sotto la propria responsabilità di essere in possesso dei requisiti previsti

dall'Art. 3 della L. 28.12.95 n. 549, e pertanto chiede l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto nella misura ridotta prevista dal n. 21 della tabella A parte II allegato al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO IL GIORNO _____ 201_

In fede _____

Abbiamo letto attentamente le diciannove clausole che precedono e di esse approviamo specificatamente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile le seguenti:

- 3) Variazioni unità, utilizzo impianti ed attrezzature condominiali.
- 4) Rinuncia revisione.
- 6) Rigore nelle formalità di consegna.
- 7) Decadenza di eccezioni non sollevate prima della consegna.
- 12) Condizioni di pagamento.
- 14) Divieto di sostituzione soggettiva e cessazione dal preliminare.
- 16) Atto di compravendita e Clausola risolutiva espressa.
- 19) Richiesta di applicazione dell'aliquota I.V.A. in misura ridotta.

In fede _____
