

SCHEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

L'anno duemilaventuno, il giorno ... (.....) del mese di, nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, Dott....., Segretario Comunale del Comune di Sant'Anatolia di Narco, autorizzata a rogare, nell'interesse del Comune, la presente scrittura privata valida ad ogni effetto di legge, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti, con il mio consenso, di comune accordo rinunciato, si sono presentati e costituiti i signori:

- DOTTINI MARIA MELIDE nata a il giorno, residente a , via n...., codice fiscale, di stato civile, in prosieguo denominata anche "Parte Promittente Venditrice";

e

- FIBRAROLI TULLIO, nato a il giorno, residente a , via n...., codice fiscale , in qualità di SINDACO PRO TEMPORE E LEGALE RAPPRESENTANTE DEL COMUNE DI SANT'ANATOLIA DI NARCO, con sede in piazza Marconi n.1 – P.IVA/C.F. 00351780549, in prosieguo denominato anche "Parte Promissaria Acquirente";

PREMESSO CHE

- Con Delibera della Giunta Regionale n.828 del 16/09/2020 è stato emanato dalla Regione Umbria il Bando "POR FESR – Azione 5.2.1 – Approvazione avviso ricognitivo Propedeutico alla predisposizione di un programma regionale di interventi di adeguamento strutturale, impiantistico e funzionale di musei, teatri storici ed istituti culturali di appartenenza pubblica, legati alla fruizione post-Covid";

- Con Delibera della Giunta Comunale n.105 del 23/10/2020 è stato deliberato di dare formale indirizzo al Sindaco Pro Tempore Tullio Fibraroli e al Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva, Geom. Sandro Sabatini, di procedere ad una trattativa finalizzata all'acquisto dell'immobile catastalmente individuato al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio 17, part.75, sub.1 e sub.2 di proprietà della Sig.ra Dottini Maria Melide;

- Con pec prot. n. 5161, del 30/10/2020, si è proceduto alla trasmissione della manifestazione d'interesse e della documentazione richiesta per la partecipazione al Bando "POR FESR – Azione 5.2.1 – Approvazione avviso ricognitivo propedeutico alla predisposizione di un programma regionale di interventi di adeguamento strutturale, impiantistico e funzionale di musei, teatri storici ed istituti culturali di appartenenza pubblica, legati alla fruizione post-Covid";

- Con nota prot. n. 1620 del 01/04/2021, la Regione Umbria – Direzione Risorse, Programmazione e Turismo ha comunicato la conferma della previsione di un finanziamento in favore del Comune di Sant'Anatolia di Narco relativamente all'Istituto/luogo della cultura "Museo della Canapa, Antenna Ecomuseo della Dorsale Appenninica Umbra" che comprende anche l'acquisto dell'immobile catastalmente individuato al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio 17, part.75, sub.1 e sub.2 di proprietà della Sig.ra Dottini Maria Melide;

- che con Delibera del Consiglio Comunale del .../.../... è stata autorizzata la procedura di acquisto dell'immobile catastalmente individuato al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio 17, part.75, sub.1 e sub.2 di proprietà della Sig.ra Dottini Maria Melide ed è stato approvato il presente schema di contratto preliminare di compravendita immobiliare;

Tutto ciò premesso, le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. Oggetto del contratto

La Sig.ra DOTTINI MARIA MELIDE si obbliga a cedere e vendere a FIBRAROLI TULLIO, in qualità di Sindaco Pro Tempore e Legale Rappresentante del Comune di Sant'Anatolia di Narco, che si obbliga ad acquistare per conto del Comune di Sant'Anatolia di Narco, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel centro storico di Sant'Anatolia di Narco capoluogo, Comune di Sant'Anatolia di Narco (PG), via Nuova n.4, costituita da:

- un piano terra, con accessi su Via Scocesa, composto da tre stanze, della superficie netta di mq 59,30, adibiti ad uso ex stalla, cantina, locale di sgombero, da ritenersi locali ad uso attuale come magazzini;

- un secondo e terzo piano, adibito ad abitazione, con accesso da Via Nuova, composto da n.7 stanze della superficie netta di circa mq 127,24 destinate a cucine, camere, accessori;

con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

1. CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SANT'ANATOLIA DI NARCO – PROVINCIA DI PERUGIA – FOGLIO n.17 – Particella n.75 – Subalterno n.2 – Categoria A/4 – Classe 3, Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale Totale 124 mq (escluse le aree scoperte) – Rendita Catastale Euro 309,87;

CONFINI: Via Comunale su più lati, Camirri Franco, De Salve Ambra, salvo altri.

2. CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SANT'ANATOLIA DI NARCO – PROVINCIA DI PERUGIA – FOGLIO N.17 – Particella n.75 – Subalterno n.2 – Categoria A/4 – Classe 2, Consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale Totale 48 mq (escluse le aree scoperte) – Rendita Catastale Euro 122,92;

CONFINI: Via Comunale su più lati, Camirri Franco, De Salve Ambra, salvo altri.

PLANIMETRIA: a esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss. c.c., per destinazione o per titolo.

Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, e a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto.

2. Garanzie della Parte Promittente Venditrice

La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile de quo, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, a cura e spese della Parte Promittente Venditrice, reso libero, se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a essere nella piena disponibilità della Parte Promittente Venditrice.

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla Parte Promittente Venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno ipso iure la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura e comprende ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c. .

La Parte Promittente Venditrice dichiara che non esistono pendenze condominiali per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali.

Le Parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova.

La Parte Promittente Venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

Viene prestata fin d'ora garanzia di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, mentre la loro eventuale messa a norma secondo le disposizioni attualmente vigenti

nel momento in cui sarà stipulato il contratto definitivo di compravendita sarà a carico della Parte Promissaria Acquirente.

La Parte Promittente Venditrice si impegna a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente, al momento dell'atto traslativo, l'Attestato di Certificazione Energetica relativo all'immobile in oggetto prescritto dal d.lgs. 192/2005 e s.m.i.

3. Dichiarazioni urbanistiche e di conformità amministrativa

Per quanto possa occorrere, benché il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, *la Parte Promittente Venditrice dichiara*, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, *che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziate in data anteriore al giorno 1° settembre 1967* e che l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Sant'Anatolia di Narco è:

- Concessione Edilizia n.680 del 08/09/1986 per l'intervento denominato "Ripristino e Consolidamento fabbricato danneggiato dal sisma 1979 – Piano di Recupero III/IV";

Dichiara e garantisce da ultimo che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme e in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4. Stipula dell'atto definitivo di compravendita

L'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 31/12/2021. La Parte Promissaria Acquirente comunica sin da ora che la stipula del contratto sarà effettuata a rogito del Segretario del Comune di Sant'Anatolia di Narco e contestualmente al rogito la Parte Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.

Vista la necessità di procedere alle attività di rilievo e di progettazione riguardanti l'intervento denominato "POR FESR, AZIONE 5.2.1 IL FILO DI CANAPA: TESSUTI MACCHINE PER CUCIRE E TELAI. IL MUSEO DIFFUSO DI SANT'ANATOLIA DI NARCO – AMPLIAMENTO DEL MUSEO DELLA CANAPA", la Parte Promittente Venditrice fornisce alla Parte Promissaria Acquirente una copia delle chiavi dell'immobile oggetto del presente compromesso autorizzando l'accesso e l'uso del bene sopra menzionato per le finalità sopra descritte, a tal proposito la parte promissoria acquirente si impegna a propria cura e spese all'ordinaria manutenzione.

Le Parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a produrre all'ufficiale rogante tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data che verrà stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125, Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 176, Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna a ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

5. Caparra e ripartizione delle spese dell'atto definitivo

Al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, la Parte Promissaria Acquirente si impegna al versamento dell'intera cifra stabilita tra le parti per la compravendita dell'immobile, non essendo previsto al momento della stipula del presente contratto preliminarmente alcun versamento a titolo di caparra confirmatoria.

Le spese, le imposte e le tasse per l'atto di compravendita definitivo saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente a eccezione delle spese tecniche eventualmente necessarie per l'aggiornamento catastale dell'immobile, strettamente connesse alla stipula dell'atto definitivo per il passaggio di proprietà dell'immobile, che saranno a carico della Parte Promittente Venditrice e salvo quanto altro per legge.

6. Prezzo e pagamento

Il prezzo della vendita, stimato con Perizia di Asseveramento di valore d'immobile sottoscritta in data 27/10/2020 dal Geom. Sandro Sabatini, viene convenuto e accettato dalle Parti nella somma di euro 50.000,00 come dichiarato dalla Parte Promittente Venditrice nella dichiarazione di disponibilità alla vendita prot. n. 5098 del 27/10/2020 .

7. Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 248/2006, LE PARTI DICHIARANO:

- che la presente compravendita è stata conclusa senza l'intervento di un mediatore;
- che non è stata versata nessuna caparra per la sottoscrizione del presente contratto preliminare di compravendita;

8. Clausola risolutiva espressa

Tutte le clausole, gli elementi, obblighi e oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art. 1456 e ss. c.c., dando luogo alle responsabilità conseguenti.

9. Ripartizione delle spese dell'atto preliminare di compravendita

Le Parti stabiliscono che la registrazione del presente contratto preliminare di compravendita avverrà solo in caso d'uso. Le spese del presente contratto inerenti e conseguenti sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, salvo solo quanto per legge diversamente stabilito.

10. Clausola di risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione delle Camere di Commercio di Perugia e risolte secondo il regolamento da questa adottato.

11. Riservatezza dei dati personali

Le Parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali.

Sant'Anatolia di Narco, .../.../.....

Letto, firmato e sottoscritto

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE
