

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata, i sottoscritti:

PROMITTENTE VENDITORE:

Comune di Vanzago,

Via Garibaldi n. 6 – Vanzago (MI)

C.F. e P.IVA 03351920156

rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico, Architetto Redeo Cominoli

e

PROMITTENTE ACQUIRENTE:

S.M.O Studi Medici Odontoiatrici s.r.l.,

Via Roma n. 9 – Vanzago (MI)

P.IVA 06287880964

rappresentata dal Dott. Roberto Zorzo, legale rappresentante

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

Art. 1 – CONSENSO E OGGETTO – Il promittente venditore promette di vendere al promissario acquirente, che promette di acquistare, la piena proprietà del seguente bene immobile:

Terreno posto in via Roma 2 con la presenza di un fabbricato in disuso, che confina a sud con la via Papa Giovanni XXIII a ovest con due proprietà private a nord con due proprietà private e a est con la via Roma, riportato in catasto al Foglio 7, Mappale n° 48.

Con la stipula del presente preliminare, le parti intendono definire i loro rapporti e danno atto che il promittente acquirente rinuncia espressamente ai rilievi alla procedura di compravendita dallo stesso comunicati con precedente nota del giorno 20/1/2024 inviata via PEC (prot. 1189/2023 del Comune di Vanzago).

Art. 2 – PREZZO – Le parti dichiarano di aver concordato, per la compravendita che si sono obbligate a concludere, il prezzo complessivo di euro 201.601,99 (euro duecentounmilaseicentouno/99). Le parti danno atto che la cauzione provvisoria di € 17.160 corrisposta al momento della partecipazione al bando pubblico viene trattenuta dal Comune in conto prezzo.

Art. 3 – CAPARRA – Il promissario acquirente versa al promittente venditore, che ne rilascia corrispondente quietanza, la somma complessiva di euro 30.000,00 (euro trentamila/00), a titolo di caparra confirmatoria, imputabile al prezzo in sede di adempimento ai sensi dell'art 1385 c.c., tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Comune di Vanzago.

Art. 4 – CLAUSOLA SOSPENSIVA – Le parti dichiarano che l'efficacia del presente contratto è sottoposta alla condizione sospensiva ex art. 1353 cc del rilascio del preventivo nulla osta al progetto edilizio da parte della Soprintendenza. Tale progetto verrà redatto e presentato a cura del promissario acquirente secondo le proprie insindacabili scelte funzionali e architettoniche. In caso di diniego del nulla osta, di rilascio del nulla osta con prescrizioni o di prescrizioni in fase istruttoria tali da rendere – secondo l'insindacabile giudizio del promissario acquirente – l'esecuzione del progetto eccessivamente onerosa o il progetto non rispondente alle proprie necessità, il contratto si intenderà privo di efficacia. In tal caso il Comune, ricevuta la comunicazione del mancato avveramento della condizione, restituirà al promissario acquirente la somma versata a titolo di caparra nonché l'importo di € 17.160 e le ulteriori somme versate in adempimento al successivo art. 5, entro 30 giorni dalla richiesta. Le parti saranno conseguentemente liberate dagli obblighi che ad esse derivano dalla stipula del presente preliminare. Inoltre, in tale caso, nessuna delle due parti potrà vantare alcuna richiesta economica per il rimborso di eventuali spese sostenute, per la mancata positiva conclusione della compravendita o per qualunque altro motivo. Al fine di consentire l'avveramento della condizione il Comune di Vanzago si impegna a supportare la promissaria acquirente nel procedimento di presentazione del progetto alla Soprintendenza

Art. 5 – SALDO DEL PREZZO – Parte acquirente verserà l'importo residuo del prezzo con pagamenti mensili di importo pari ad € 3.000,00 a partire dal mese successivo alla stipula del presente preliminare, per saldare il residuo al momento del rogito che interverrà entro il 30/4/2025. Il promissario acquirente prende atto che il pagamento non potrà avvenire con assegno bancario, e che le vigenti norme limitano l'utilizzo del denaro contante.

Art.6 – CONTRATTO DEFINITIVO – Fermo restando quanto previsto al punto 4 le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo di compravendita, presso il Notaio scelto dalla parte acquirente, entro il giorno 30/4/2025. Il promissario acquirente comunicherà al promittente venditore il giorno e l'ora fissati per la stipula del contratto definitivo di compravendita, con un preavviso di almeno cinque giorni. Il trasferimento della proprietà avverrà solo al momento della stipula del contratto definitivo con la materiale consegna di tutte le chiavi dell'immobile.

Art. 7 – RISERVA DI NOMINA – Il promissario acquirente si riserva espressamente la facoltà di nominare persone fisiche o giuridiche che debbano, in tutto o in parte, acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti da questo contratto, entro il giorno di stipula del contratto definitivo di compravendita.

Art.8 – CONSEGNA – L'immobile sopra descritto sarà consegnato al promissario acquirente contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, nello stato di fatto in cui attualmente si trova e come è stato visto e accettato dal promissario acquirente. E' consentito al promissario acquirente ed ai tecnici incaricati accedere all'immobile per effettuare ogni sopralluogo e indagine ritenuti necessari al fine di poter predisporre compiutamente il progetto da inoltrare alla Soprintendenza ai fini del nulla osta nonché redigere il progetto finalizzato al rilascio del titolo edilizio.

Art. 9 – GARANZIE – Il promittente venditore garantisce espressamente che quanto in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che alla data del contratto definitivo di compravendita sarà libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole, da privilegi anche fiscali, garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti, e che non vi sono aventi diritto a prelazione.

Art. 10 – CERTIFICAZIONI RICHIESTE DALLA LEGGE – Il promittente venditore si obbliga a consegnare al Notaio, prima della data prevista per il contratto definitivo di compravendita, la documentazione e le eventuali certificazioni di cui le vigenti norme nazionali e regionali prevedono l'allegazione all'atto (certificato di destinazione urbanistica, attestato di prestazione energetica, planimetrie catastali, etc.).

Art. 11 - SPESE – Tutte le spese di registrazione del presente contratto sono suddivise al 50% dalle parti. Le spese e le imposte del contratto definitivo di compravendita e degli atti inerenti e conseguenti sono a carico del promissario acquirente.

Vanzago,.....

Promittente venditore

Promissario acquirente
