

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

(Futura cessione assoggettabile ad I.V.A. a norma dell'Art.2 del D.P.R. nr. 633 del 26/10/1972)

Tra la società Elma S.p.A. di Bolzano, con sede legale in via Fago n. 60, P. I.V.A. 01480200219, nella qualità di promittente venditrice, di seguito e per brevità denominata "Venditrice", rappresentata in questo atto dalla Dott.ssa Maria Luisa Podini, in qualità di legale rappresentante, da una parte;

e

il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ cod. fiscale _____ nella qualità di promittente acquirente, di seguito e per brevità denominato "Acquirente", che promette di acquistare per sé o persona che si riserva di nominare al momento della intestazione definitiva con l'atto notarile, dall'altra;

premesse che:

- a) la Venditrice è proprietaria del terreno sito in Egna (BZ) alla Via Val di Fiemme nr. 68, identificato in p.ed. 338/1 C.C. Egna, su cui è in corso di edificazione un complesso residenziale per abitazioni e garage denominato "Residence Tennis";
- b) la Venditrice ha commissionato al Dott. Arch. Heinz Plattner "Progetto per la realizzazione di un complesso residenziale per abitazioni e garage sulla p.ed. 338/1 C.C.Egna";
- c) che il progetto ha ottenuto l'approvazione dalla Commissione edilizia in data 05.12.2007 a seguito della quale è stata rilasciata dal Comune di Egna regolare concessione edilizia n. 27/2008 del 27.03.2008 per "la demolizione degli edifici e la ricostruzione di un nuovo complesso residenziale"
- d) l'edificio sarà costruito nel rispetto dell'art. 27 della legge urbanistica provinciale per cui gli alloggi risultano essere convenzionati ai sensi dell'art.79 della L.P. n. 13 del 11.08.97;
- e) l'Acquirente dichiara dal canto suo di essere in possesso, lui ovvero la persona nominanda al momento della stipula dell'atto notarile, dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui alla cennata legge provinciale e successive modifiche ed integrazioni;
- f) la Venditrice ha iniziato il 28.03.2008 i relativi lavori di costruzione, giusta regolare comunicazione al Comune di Egna, lavori che presumibilmente avranno una durata di 30 mesi. Il termine massimo di esecuzione della costruzione è previsto entro 48 mesi.

si conviene e si stipula quanto segue.

- 1) Le premesse fanno parte integrante del presente atto.
- 2) La Venditrice, come rappresentata in premessa, in relazione alla suddetta p.ed. 338/1 C.C. Egna promette di vendere all'Acquirente, che promette di acquistare, per sé o per persona o società da nominare, le unità immobiliari di seguito identificate: l'immobile qui di seguito indicato dichiarando di essere a conoscenza che, nell'eventualità optasse per la nomina di un'altra persona o società all'acquisto, tale opzione deve essere esercitata entro un anno dalla data di emissione della prima fattura; in caso contrario, l'opzione sarà possibile esclusivamente applicando la normativa prevista dall'Art 26 3° comma DPR 633/72 con i conseguenti maggiori oneri a carico esclusivo della parte acquirente,
 - Appartamento n. ___ al quale successivamente alla suddivisione in porzioni materiali corrisponderà una porzione materiale composto da: _____;
 - Cantina al piano interrato n. _____;
 - Garage al piano interrato n. _____;

L'unità immobiliare e le sue pertinenze sono rappresentati negli elaborati del progetto in base al quale è stata rilasciata la concessione edilizia ovvero nella rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, allegati sub A.

Le caratteristiche tecniche della costruzione sono riportate nella relazione tecnica nonché nelle condizioni generali di vendita e le finiture e le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi sono riportate nel capitolato, il tutto allegato sub B.

- 3) Il prezzo della compravendita per la cessione delle realtà promesse, ultimate in ogni loro parte, viene consensualmente convenuto in € _____.000,00 + I.V.A. (diconsi Euro _____ mila/00 più I.V.A.) per vendita a corpo e non a misura. Tale prezzo è da ritenere fisso ed invariabile e deve essere corrisposto mediante bonifico bancario sul conto corrente della Venditrice, oppure mediante assegno circolare.
- 4) Il pagamento è convenuto con le seguenti modalità:
 - € _____.000,00 (diconsi Euro ____ mila/00) alla firma del presente contratto preliminare di compravendita a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del C.C., da imputarsi alla fine al prezzo complessivo.
 - € _____.000,00 + I.V.A. (diconsi Euro ____ mila/00 più IVA) al _____
 - € _____.000,00 + I.V.A. (diconsi Euro ____ mila/00 + I.V.A.) oltre al saldo dell'I.V.A. relativa all'importo dato come caparra, alla consegna delle chiavi.
- 5) Nel caso in cui l'Acquirente ritardi il pagamento delle rate sopra concordate con la Venditrice di oltre 15 giorni dalla scadenza, darà la facoltà alla Venditrice di ritenere l'Acquirente inadempiente, con conseguente diritto di recedere dal contratto e trattenere la caparra, ovvero chiedere l'esecuzione o la risoluzione del contratto medesimo ed il risarcimento di tutti i danni. Il saldo dovrà comunque essere effettuato alla consegna delle chiavi
- 6) La consegna dell'immobile è prevista presumibilmente per il _____ salvo slittamento dei tempi di esecuzione a completamento dei lavori come programmati da Elma S.p.A., ma sempre entro il termine massimo di esecuzione previsto in premessa. La cennata consegna e relativa immissione in possesso dell'immobile promesso in vendita avverranno normalmente ed a tutti gli effetti, con la firma del contratto notarile. Sarà anche possibile, ad insindacabile giudizio della Venditrice, una consegna e relativa immissione in possesso dell'immobile anticipata rispetto alla firma del contratto notarile, fermo il fatto che il saldo del prezzo dovrà comunque necessariamente e comunque avvenire alla consegna stessa.
- 7) All'atto della consegna ed alla presa di possesso dell'immobile e comunque entro il termine di 8 (otto) giorni previsto a pena di decadenza dalla legge, dovranno essere specificate per iscritto dall'Acquirente tutte le difformità od i vizi dell'opera, ad esclusione di quelli occulti.
- 8) **L'Acquirente si impegna ad accettare il nominativo del notaio prescelto dalla Venditrice.** Il rogito avverrà presumibilmente entro il _____ e comunque alla data che verrà comunicata dalla Venditrice. L'Acquirente si impegna ad effettuare il passaggio di proprietà entro tale data, come comunicata dalla Venditrice. Eventuale ritardo da parte dell' Acquirente darà la facoltà alla Venditrice di ritenere l'Acquirente inadempiente, con conseguente diritto di recedere dal contratto e trattenere la caparra, ovvero di chiedere l'esecuzione o la risoluzione del contratto medesimo ed il risarcimento di tutti i danni.
- 9) L'Acquirente si obbliga ad accettare il piano di divisione dell'intero fabbricato in millesimi, il regolamento condominiale ed i relativi criteri di ripartizione millesimale come fatti eseguire dalla

Venditrice, nonché il nominativo dell'Amministratore e la Compagnia di Assicurazione del fabbricato per i primi tre anni di gestione condominiale pure scelti dalla Venditrice medesima.

- 10) Non sono previste modifiche al grado di finitura interno.
- 11) Sono a carico dell' Acquirente l'I.V.A., le tasse di trascrizione, le spese notarili, quelle di porzionamento ed intavolazione, le spese per le variazioni nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, i costi per gli allacciamenti agli impianti di carattere generale quali acqua e simili nonché i costi per le relative utenze e di gestione condominiale anticipati provvisoriamente da Elma S.p.A.. Il passaggio di proprietà avverrà solo con la stipula dell'atto notarile, che verrà effettuata dopo la richiesta del certificato di agibilità o della licenza d'uso e sempre che nel frattempo sia avvenuto il saldo del prezzo ed il pagamento dei detti costi e spese, previsti in concomitanza con la consegna delle chiavi.
- 12) La Venditrice dichiara che l'immobile sarà trasferito libero da privilegi, oneri e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per quelle imposte dalle norme urbanistiche ed edilizie in vigore nonché per le servitù attive e passive costituite da Elma S.p.A. per disciplinare i rapporti anche con i confinanti. fatta eccezione per l'ipoteca.
- 13) La Venditrice si impegna ad ottenere, a propria cura e spese, l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca intavolata sub G.N. 29/2008 a favore della Cassa di Risparmio, a garanzia del contratto di finanziamento ipotecario contratto dalla società promittente venditrice con atto a rogito del notaio Villa in data 20.12.2007 repertorio n. 25965 raccolta n. 6965 in corso di registrazione, sull'unità immobiliare in oggetto contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita.
- 14) Gli effetti attivi e passivi della vendita, nonché il possesso materiale sono, rispettivamente, a favore ed a carico dell'Acquirente dalla data della consegna.
- 15) L'Acquirente con la firma del presente contratto preliminare di compravendita riconosce il diritto della Venditrice di eseguire tutti quei lavori richiesti dalla commissione edilizia e dalle autorità competenti, affinché l'edificio rientri nelle Norme del Regolamento Edilizio. In special modo l'Acquirente autorizza ad apportare varianti sia alla facciata che all'interno, ivi comprese le unità oggetto del presente contratto preliminare di compravendita, nonché ad effettuare quelle opere che si rendessero necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità. Per quanto previsto nel presente articolo l'Acquirente non potrà richiedere indennizzi di sorta alla Venditrice.
- 16) La Venditrice provvederà in via provvisoria alle utenze e spese per allacciamenti di impianti di carattere generale (acqua, energia elettrica e quant'altro). L'Acquirente verserà il relativo importo in proporzione ai millesimi di sua proprietà.
- 17) In caso di controversia che dovesse insorgere tra le parti per l'interpretazione o l'esecuzione del presente contratto le parti concordano nella scelta del foro di Bolzano, esclusivamente competente.
- 18) Il prezzo convenuto al punto 3) del presente contratto preliminare di compravendita è soggetto a I.V.A. e pertanto si chiede la registrazione a tassa fissa. Le spese di registrazione sono a carico della Acquirente. Ai fini della registrazione si precisa che la caparra viene considerata come acconto sul prezzo.
- 19) L'impresa e gli artigiani che sino d'ora sono stati incaricati a costruire il fabbricato sono di seguito elencati:

Opere edili	Zöggelerbau S.r.l.	Termeno (BZ)
Impianto termoidraulico	Termosan S.n.c.	Laghetti di Egna (BZ)
Impianto elettrico	Lazzarini Alessandro	Laives (BZ)
Finestre	Südtirol Fenster S.r.l.	Gais (BZ)
Ascensori	Kone S.p.A.	Pero (MI)

Opere da carpentiere	Fäckl Manfred	Aldino (BZ)
Opere da lattoniere	Lattoneria Florian Pallabazzer	Egna (BZ)
Porte interne e porte blindate	Falegnameria Mozzarelli	Sinigo – Merano (BZ)
Opere da pittore	Floor Designer S.a.s.	Laghetti di Egna (BZ)
Cappotto esterno	Alpenverputz S.r.l.	Selvazzano (PD)
Pavimenti in piastrelle ed in legno	Due Bi Erre S.a.s.	Bolzano
Opere in marmo	Mottes marmi S.r.l.	Fai della Paganella (TN)
Opere da fabbro	Chistè Giovanni	Egna (BZ)
Pareti chiodate	Geo.Bau.	Bolzano

Nell'individuazione delle altre imprese o in caso di sostituzione di esse la Venditrice si obbliga di agire secondo buona fede, scegliendo solo imprese che presentino caratteristiche di professionalità e serietà. Variazioni sul punto sono consultabili in cantiere.

20) Ai sensi dell'art 13 del Decreto Legislativo nr. 196/2003 l'Acquirente conferma di essere informato che i Suoi dati sono conservati negli archivi della Venditrice e saranno utilizzati dalla stessa solo per adempimenti amministrativi e fiscali connessi con il rapporto commerciale instaurato. L'Acquirente è inoltre informato che ai sensi dell'art 13 del Decreto Legislativo nr. 196/2003, egli ha diritto di conoscere, aggiornare, cancellare, rettificare, i Suoi dati o opporsi all'utilizzo degli stessi, se trattati in violazione della legge.

Bolzano,

Letto, sottoscritto e confermato

la Venditrice

l'Acquirente

il legale rappresentante

Dott.ssa Maria Luisa Podini

L'Acquirente dichiara di avere letto e di approvare specificamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. nonché dell'art. 1469-ter, quarto comma c.c., le clausole di cui ai punti seguenti, dando altresì esplicitamente atto che tali clausole hanno costituito oggetto di trattativa specifica ed individuale:

3. (prezzo fisso ed invariabile, determinato per vendita a corpo e non a misura);
5. (eventuali ritardi nel pagamento del prezzo e relative conseguenze);
6. (data presunta e non fissa per la consegna)
7. (obbligo di denuncia entro otto giorni dalla data di consegna dell'immobile degli eventuali vizi e difformità);
8. (eventuali ritardi nella firma del rogito notarile da parte dell'Acquirente e sue conseguenze);
9. (formazione e determinazione dei millesimi, formazione del Regolamento Condominiale, scelta dell'Amministratore e della compagnia di Assicurazione);
12. (accettazione dei vincoli derivanti dalle norme urbanistiche ed edilizie in vigore e delle servitù attive e passive istituite dalla Venditrice per disciplinare i rapporti anche con i confinanti);
15. (autorizzazione da parte dell'Acquirente alla Venditrice di esecuzione di modifiche e varianti richieste dall'Autorità e/o necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità, con rinuncia da parte dell'Acquirente medesima a qualsivoglia indennizzo);
17. (foro esclusivo).

L'Acquirente