

**CONTRATTO PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI**

tra

S.P.Im. S.p.A., (“**la Promittente Venditrice**”) con sede in Genova, Via Di Francia, 1 Codice Fiscale 08866890158 e Partita IVA 03288300100 in persona del Presidente ed Amministratore Delegato, dott. Stefano Franciolini, munito dei necessari poteri come riconfermato dall’assemblea dei soci del 28 giugno 2023.

e

il/La Signore/Signora..... nata a (.....) il
residente in Genova, Via, C.F.
(il/la “Promissaria Acquirente”)

Premesso che

Alla Promittente Venditrice appartiene il seguente immobile:

- a) **Via**
come meglio identificato nella planimetria catastale (qui allegata sub 1) e nell’ elenco riepilogativo dei dati catastali (qui allegato sub 2);
- b) la Promittente Venditrice ha gestito la vendita del suddetto immobile e a tal fine ha esperito apposita procedura per l’individuazione dei soggetti e dei prezzi di vendita (la “**Procedura**”);
- c) la Promissaria Acquirente, per parte sua, ha partecipato alla Procedura presentando alla Promittente Venditrice un’offerta di acquisto, ferma e irrevocabile ai sensi dell’art. 1329 c.c., in relazione all’immobile di cui sub a);
- d) All’esito della Procedura la Promittente Venditrice si è determinata ad accettare l’offerta della Promissaria Acquirente in relazione all’immobile di cui sub a);

tutto quanto sopra premesso, fra le parti in epigrafe si conviene e si stipula
quanto segue

PER PRESA VISIONE

ARTICOLO 1

Definizione

In aggiunta ai termini e alle espressioni definite nelle premesse o in altre clausole di questo contratto, ai fini dello stesso i termini e le espressioni qui di seguito elencati hanno il significato in appresso indicato per ciascuno di essi.

- 1.01 "**Data di Esecuzione**": entro il giorno **2024** stabilito per la stipula del Definitivo (v. infra art. 10.2.), ovvero la diversa data che verrà stabilita di comune accordo dalle Parti e per iscritto.
- 1.02 "**Definitivo**": il contratto definitivo di compravendita che le Parti si impegnano a concludere alla Data di Esecuzione in virtù di questo contratto.
- 1.03 "**Immobile**": sito in Genova Via, come meglio identificato nelle planimetrie (qui collettivamente allegate sub 1) e negli elenchi riepilogativi dei dati catastali (qui allegati sub 2), con tutte le pertinenze ed accessioni e con tutti i fabbricati esistenti, nello stato di fatto attuale, servitù attive e passive, così come pervenuti alla Promittente Venditrice, in forza dei seguenti atti:
- dell'atto di vendita del
- dell'atto di fusione per incorporazione in S.P.Im. S.p.A. della Società Tono S.r.l. del 29 Novembre 2018 a rogito Notaio dott. Piero Biglia di Saronno in Genova.
- 1.04 "**Notaio**": il Notaio indicato dalla Promissaria Acquirente per la stipula del Definitivo e per l'espletamento di ogni mandato connesso alla esecuzione di questo contratto.
- 1.05 "**Parti**": collettivamente la Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente
- 1.06 "**Prezzo**": il corrispettivo complessivo della promessa compravendita, così come individuato all'art. 2.02.
- 1.07 "**Promissaria Acquirente**": il/La Signor meglio identificata in epigrafe di questo contratto, o altro soggetto che la stessa si riserva di indicare entro la data di esecuzione.

PER PRESA VISIONE

ARTICOLO 2
Oggetto del contratto

- 2.01 Promessa di compravendita dell'Immobile. Ai termini e alle condizioni previste in questo contratto, la Promittente Venditrice promette di vendere e la Promissaria Acquirente promette di acquistare l'immobile contro il pagamento del Prezzo.
L'immobile verrà trasferito al momento della stipula del Definitivo, nello stato di fatto e di diritto, a corpo e non a misura, con la destinazione urbanistica, con annessi e connessi, affissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive esistenti, con ogni altra cosa e diritto, azione e ragione, tanto di proprietà che di possesso, comunque afferenti l'immobile medesimo e comunque spettanti alla Promittente Venditrice.
- 2.02 Prezzo. Il Prezzo viene consensualmente determinato in Euro (€/00), al netto da imposte
- 2.03 Modalità e termini di pagamento. Il Prezzo verrà pagato alla Data di Esecuzione in un'unica soluzione mediante assegni bancari circolari intestati alla Promittente Venditrice ovvero mediante bonifico bancario, con valuta alla Data di Esecuzione, su conto corrente bancario intestato alla Promittente Venditrice, come segue: **BPER Banca S.p.A. codice IBAN: IT 51S 05387 01429 0000 47185294**
- 2.04 Garanzia. A garanzia degli obblighi di pagamento del Prezzo (v. sub 2.03) e dell'esecuzione degli obblighi di cui al successivo art. 3.02(b), la Promissaria Acquirente ha consegnato alla Promittente Venditrice,
(a) l'importo di Euro (Euro/00) pari al 5% del prezzo offerto, mediante assegni bancari circolari intestati a favore della Promittente Venditrice. Tale importo sarà trattenuto dalla Promittente Venditrice a titolo di deposito cauzionale, essendo inteso che all'atto di stipula del Definitivo tale ammontare verrà imputata in acconto del Prezzo.
- 2.05 Possesso. Il possesso dell'Immobile si trasferirà alla Promissaria Acquirente, con i diritti e gli oneri ad esso connessi, all'atto di stipula del Definitivo.
- 2.06 Spese di amministrazione straordinaria. Le spese di straordinaria amministrazione deliberate dalla data del presente atto sono a carico della Promissaria Acquirente purché la Promittente Venditrice la metta in grado di partecipare alle relative deliberazioni. La Promissaria Acquirente dovrà sopportarne direttamente ed esclusivamente ogni conseguente onere, tenendone indenne la Promittente Venditrice o comunque rifondendo quanto da esse eventualmente anticipato a tale titolo al Condominio.

PER PRESA VISIONE

ARTICOLO 3
Stipula del Definitivo

- 3.01 Data e luogo della stipula. Il Definitivo verrà stipulato entro e non oltre la Data di Esecuzione, da ritenersi quale termine di rilevante interesse per la Promittente Venditrice ai sensi dell'art.1455- c.c., presso lo studio del Notaio, alla data e all'ora che verrà da quest'ultimo indicata.
- 3.02 Adempimenti delle Parti. Ferma restando ogni altra applicabile pattuizione di questo contratto ed in aggiunta ad ogni altra prestazione dovuta in base allo stesso, le Parti, ai fini della stipula del Definitivo, si conformeranno alle seguenti disposizioni.
- (a) La Promittente Venditrice:
- (i) invierà tempestivamente al Notaio tutti i documenti necessari o utili alla redazione del Definitivo, con particolare riferimento all'atto di provenienza;
 - (ii) predisporrà e consegnerà alla Promissaria Acquirente, contestualmente al pagamento del Prezzo, la relativa fattura;
- (b) La Promissaria Acquirente:
- (i) invierà tempestivamente al Notaio i dati e i documenti necessari o utili alla redazione del Definitivo, e, comunque, tutti i dati e i documenti richiesti dal Notaio stesso;
 - (ii) pagherà il Prezzo di cui all'art. 2.03;

ARTICOLO 4
Dichiarazioni e Garanzie della Promittente Venditrice

- 4.01 Stato di diritto dei beni oggetto del contratto.
La Promittente Venditrice dichiara e garantisce che attualmente, così come sarà alla stipula del Definitivo:
- (a) L'immobile è di assoluta ed esclusiva proprietà della Promittente Venditrice;
 - (b) L'immobile è libero da ipoteche, sequestri, e pignoramenti;
 - (c) non sussistono pendenze di natura fiscale e/o amministrativa che possano dare luogo a debiti con diritto di privilegio su uno o tutti gli Immobili;
 - d) l'immobile è libero da persone e cose.

Inoltre in relazione all'art.6, D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e al regolamento Regione Liguria n.1 del 22 gennaio 2009, la Promittente Venditrice consegnerà alla Promissaria Acquirente, alla sottoscrizione del Contratto Preliminare, copia dell'attestato di prestazione energetica e si impegna a consegnare l'originale dello stesso il giorno fissato per la stipula del rogito definitivo.

PER PRESA VISIONE

ARTICOLO 5

Dichiarazioni della Promissaria Acquirente

5.01 Conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile. Manleve

La Promissaria Acquirente, sulla base di proprie autonome indagini e verifiche, dichiara: a) di accettare l'Immobile come visto e piaciuto; b) di essere perfettamente a conoscenza, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile cui si riferisce l'offerta di acquisto, della situazione inerente le servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, e di ogni altro diritto di terzi, vincolo o peso che gravino sull'immobile, esonerando la promittente venditrice di qualsiasi responsabilità al riguardo.

La Promissaria Acquirente dichiara inoltre di conoscere e di accettare, manlevando la promittente venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità, così come verrà accettato alla stipula del Definitivo:

- (a) lo stato di manutenzione dell'immobile, la situazione degli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti indicati all'art.1 del decreto del min. dello Sviluppo Economico n° 17 del 22/01/2008, anche rispetto alle normative vigenti – anche di natura comunitaria – in materia di sicurezza. In particolare la parte acquirente si dichiara consapevole che quella alienante non presta alcuna garanzia circa la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'Articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008, nonché circa la loro conformità alle normative vigenti – anche di natura comunitaria in materia di sicurezza. Inoltre la parte acquirente esonera la parte alienante alla consegna della documentazione tecnico amministrativa prevista dalla legislazione vigente; Resta inteso che la regolarizzazione degli impianti in oggetto sarà effettuata ove necessario a cura e spesa della Promissaria Acquirente, la quale manleva la Promittente Venditrice anche per le parti condominiali.
- (b) la destinazione urbanistica dell'immobile e di ogni loro singola porzione, nonché i relativi vincoli di natura amministrativa;
- (c) la situazione dell'immobile in relazione alla vigente disciplina edilizia, urbanistica ed igienica e di accettarlo nello stato e nelle condizioni in cui si trova, rimossa ogni eccezione al riguardo.

5.02 Liberatoria. In ragione di quanto indicato sub art. 5.01 e delle verifiche e disamine effettuate, la Promissaria Acquirente rinuncia espressamente fin da ora a sollevare nei confronti della Promittente Venditrice ogni e qualsiasi eccezione di sorta, presente e/o futura, relativamente a quanto forma oggetto del presente preliminare di compravendita.

PER PRESA VISIONE

ARTICOLO 6
Altri Patti e Condizioni

- 6.01 Spese ed oneri del presente contratto. Ciascuna Parte sosterrà in proprio i costi relativi all'assistenza dei professionisti incaricati della stesura e/o della revisione di questo contratto.
- 6.02 Assenza di intermediari. Le Parti si danno reciprocamente atto che nessuna di esse si è obbligata a riconoscere compensi o provvigioni di intermediazione, brokeraggio o simili relativamente alla compravendita qui prevista, il cui pagamento possa essere legittimamente richiesto, in tutto o in parte, all'altra parte.
- 6.03 Spese, imposte e tasse relative al presente contratto ed al Definitivo. Le spese ed imposte relative al presente contratto nonché quelle relative al Definitivo saranno a carico esclusivo della Promissaria Acquirente.

ARTICOLO 7
Disposizioni generali

- 7.01 Modifiche. Qualsiasi modifica a questo contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla Parte nei confronti della quale la stessa viene invocata.
- 7.02 Comunicazioni e notifiche. Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questo contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita a ricevimento della stessa, se indirizzata come segue:
- S.P.Im S.p.A. Via di Francia 1 - 16149 Genova
Alla c.a. dott. Stefano Franciolini
Signora/Signore
- 7.03 Premesse e Allegati. Le Premesse di questo contratto, così come gli Allegati, che vengono sottoscritti in ogni pagina alle Parti, ne formano parte integrante e sostanziale.
- 7.04 Inscindibilità delle obbligazioni. Le prestazioni e gli impegni assunti da ciascuna delle Parti di questo contratto devono considerarsi inscindibili.
- 7.05 Tolleranza. L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti realizzati dall'altra in violazione delle disposizioni contenute in questo 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.

PER PRESA VISIONE

- 7.06 Rubriche. Le rubriche dei singoli articoli sono state poste al solo scopo di facilitare la lettura di questo contratto e, pertanto, di esse non dovrà essere tenuto alcun conto ai fini dell'interpretazione del contratto stesso.
- 7.07 Richiami. Salvo che risulti diversamente dal contratto, i richiami qui contenuti da articoli, paragrafi, punti od allegati, si intendono riferiti ad articoli, paragrafi, punti od allegati del presente contratto.

ARTICOLO 8
Foro competente

- 8.01 Individuazione. Ogni eventuale procedimento giudiziario insorgente dall'interpretazione o esecuzione di questo contratto, o, comunque, ad esso relativo, sarà di competenza esclusiva del foro di Genova.

La Promittente Venditrice

La Promissaria Acquirente

Elenco Allegati

1. Planimetrie degli Immobili
2. Elenchi dei dati catastali relativi agli Immobili
3. Garanzia
4. Attestato di Prestazione Energetica

* * *

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341; Il c, codice civile, si intendono specificatamente approvati dalla Promissaria Acquirente, per averne preso piena e particolareggiata conoscenza i seguenti articoli:

- Articolo 5 "Dichiarazioni della Promissaria Acquirente", e in particolare
- Articolo 5.01 "Conoscenza dello stato di fatto e di diritto. Manleve
- Articolo 5.02 "Liberatoria";
- Articolo 8 "Foro Competente".

La Promissaria Acquirente

Genova,

PER PRESA VISIONE
