

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra:

➤ La Società **IMMOBILIARE LA GIAZZA S.R.L.** con sede in Crema (CR) Via B. Terni n° 14 iscritta al Registro delle Imprese di Cremona al n. 19635/2000 ed al Repertorio Economico Amministrativo al n. 153283 C.F. 01187480064 e P.IVA 01229210198 capitale sociale €. 100.000,00 inter. vers. qui rappresentata dal sig. **BERTESAGO geom. GIUSEPPE** nato a Izano (CR) il 26.04.58 e residente a Crema via IV Novembre n. 52 – C.F. BRT GPP 58D26 E38OQ - nella sua qualità di Amministratore Unico munito di tutti i poteri di firma sia ordinari che straordinari come previsto dallo statuto della società da una parte e:

➤ Il sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ residente in _____ (____) via _____, N. _____ dall'altra;

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

La società **IMMOBILIARE LA GIAZZA S.R.L.** in seguito denominata PARTE PROMITTENTE LA VENDITA promette di vendere al Sig. _____ in seguito denominato PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO che s'impegna ad acquistare per sé, le seguenti unità immobiliari facenti parte di complesso residenziale in corso di costruzione sito in Comune di Crema (CR) fraz. Sabbioni Via Torrione S. Lorenzo e più precisamente:

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

APPARTAMENTO contraddistinto col n.____ costituito da:

- al piano _____ : soggiorno, angolo cottura, due camere, doppi servizi, disimpegno, n. 2 balconi;

BOX autorimessa contraddistinto col n.____ costituito da unico locale al piano interrato;

- quota millesimale di comproprietà delle parti comuni condominiali.

Le unità immobiliari oggetto di promessa di vendita di cui sopra sono meglio identificate nella planimetria generale qui allegata con perimetro in colore giallo.

Quanto in contratto s'intenderà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova evidenziato negli elaborati grafici in colore giallo ed aventi caratteristiche come da capitolato delle opere visionati e controfirmati che sono parte integrante del presente compromesso di vendita.

2. DATI CATASTALI ED URBANISTICI

L'intera area su cui insistono le unità immobiliari promesse in vendita risulta attualmente distinta nel N.C.T.R. di Crema foglio 45 mappale 959 parte.

Prima del rogito notarile LA PARTE PROMITTENTE LA VENDITA provvederà all'accatastamento generale del complesso immobiliare in modo da identificare esattamente ai fini catastali le unità immobiliari oggetto del presente contratto consegnando copia della documentazione relativa alla PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO.

LA PARTE PROMITTENTE LA VENDITA garantisce ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni che:

- a) l'area su cui insiste l'immobile promesso in vendita fa parte di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione edilizia stipulata col Comune di Crema in data 27/10/2005 repertorio 54464/10772 a rogito dott. Barbaglio Giovanni trascritta a Lodi il 5.11.2005 ai nn. 23933/12251;
- b) Il fabbricato di cui l'immobile promesso in vendita fa parte è stato autorizzato in forza del Permesso di costruire P.E. n° 750/2005 n° 27457 del 1/06/2006 relativo alla nuova costruzione di immobile plurifamiliare e successiva Denuncia Inizio Attività – P.E. n° 516/2007 prot. 22181 del 25/09/2007 relativa a variante in corso d'opera di cui al P.C. n. 27457 del 1.06.06 e Denuncia Inizio Attività – P.E. n° 442/2009 prot. 26646 del 09/10/2009 relativa a Variante in corso d'opera di cui alla P.E. 516/2007 tutti rilasciati dal Comune di Crema.
- c) Tutti gli obblighi ed oneri previsti dal Piano di Lottizzazione Convenzionato e di cui al precedente punto a) sono a totale carico della PARTE PROMITTENTE LA VENDITA.

3. PREZZO - PAGAMENTI – CONSEGNA

Il prezzo viene definito ed accettato dalle PARTI nella somma complessiva e globale di €. _____,00 (Euro _____/00)+ IVA con prezzo fisso e bloccato ed avrà i seguenti pagamenti:

- €. _____,00 (Euro _____/00) +IVA pari al 15% alla firma del presente contratto il tutto versato a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo di cui la PARTE PROMITTENTE LA VENDITA rilascia ampia quietanza S.B.F.;
- €. _____,00 (Euro _____/00) + IVA a saldo totale alla consegna dell'immobile contestualmente al rogito notarile previsto entro 45 giorni dalla stipula del preliminare e presso notaio designato dalla PARTE PROMITTENTE LA VENDITA nella persona del dott. Donati Avv. G. Battista Notaio in Crema via A. Fino n. 27.

Per la consegna viene prevista una tolleranza di 60 giorni dalla data sopra stabilita senza che la PARTE PROMITTENTE LA VENDITA sia soggetta a penalità di qualsiasi entità e/o natura.

Qualsiasi opere extra richieste dalla PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO e non contemplate nell'allegato capitolato delle opere, se possibili, dovranno essere preventivamente approvate dalla PARTE PROMITTENTE LA VENDITA e della Direzione Lavori, pagate prima della loro esecuzione e potranno anche generare ritardi nella consegna dell'immobile oggetto del presente contratto sollevando già sin d'ora la PARTE PROMITTENTE LA VENDITA da qualsiasi responsabilità in merito.

Si precisa che la PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO non ha alcun diritto di accesso al cantiere per tutta la durata del presente contratto preliminare così come previsto e nel rispetto delle normative vigenti in materia; solo su richiesta della PARTE PROMITTENTE LA VENDITA potrà accedere al cantiere per il buon fine del presente contratto.

4. TITOLI DI PROPRIETA' – VINCOLI

La PARTE PROMITTENTE LA VENDITA dichiara di essere unico proprietario dell'immobile su cui verranno realizzate le unità immobiliari oggetto del presente contratto in forza di atto di compravendita del 18.12.2007 rep. 88535/22691 a rogito notaio Donati di Crema.

LA PARTE PROMITTENTE LA VENDITA dichiara che non esistono vincoli di alcun genere e/o sorta tali da compromettere l'esecuzione del presente contratto preliminare e si

impegna a consegnare al momento del rogito l'immobile libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli; l'ipoteca relativa al mutuo edilizio in corso stipulato con la Banca Cremasca-Credito Cooperativo Società Cooperativa in data 18.12.07 rep. 88536/22692 a rogito Notaio Donati reg.to a Crema il 7.01.08 al n. 96 serie 1T verrà cancellata a cura e spesa della PARTE PROMITTENTE LA VENDITA.

5. AGEVOLAZIONE IVA PRIMA CASA

La vendita sarà soggetta a fattura da parte del venditore ed a carico dell'acquirente la tassa IVA con aliquota al momento del rogito.

La PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO richiede l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata attualmente al 4% in quanto l'immobile verrà destinato a prima casa (*se rientra in questi casi*).

In particolare la PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO dichiara di ricadere nei casi previsti dal comma 1, lettera c), della nota II-bis art. 1, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 N. 131 e di assumersi tutte le responsabilità in merito a tale dichiarazione.

6. GARANZIE LEGGE 2.08.04 N. 210 – Dlg. 122/05

Ai sensi della legge n. 210/04 la PARTE PROMITTENTE LA VENDITA dichiara di essere in possesso delle seguenti coperture assicurative contratte con la agenzia assicurativa Italiana Assicurazioni S.p.A.;

Polizza C.A.R.-Contractor's All Risk's n. 231-25-33120 che prevede la copertura tutti i rischi sulle costruzioni civili di cantieri in corso di realizzazione;

- Polizza Assicurativa Postuma Decennale ai sensi dell' art. 4 legge 210/04 n. 231-25-33121 con decorrenza dal 31.03.2010 fino al 31.03.2020 (una copia della presente assicurazione verrà consegnata in sede di rogito notarile alla PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO).

Inoltre sempre in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa Legge 2.08.04 N. 210 e Dlg 122/05 del 20.06.2005 viene rilasciata Polizza Fidejussoria Assicurativa n. _____ a garanzia degli acconti previsti dal presente contratto.

7. SPESE A CARICO DELLA PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono poste a carico della PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO ed in particolare:

- spese notarili e tasse varie per il rogito e quelle eventuali per atto di mutuo e/o accollo di quello esistente;
- tassa di registro per intestazione equiparata all'I.V.A. su fatture di vendita da emettere;
- eventuali spese tecniche e tasse e/o oneri comunali e/o amministrativi per varianti di progetto richieste;
- spese tecniche per accatastamento immobiliare, regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- spese per allacci (sotto forma di rimborsi) alle utenze private dei servizi pubblici quali Energia Elettrica, Metano, Acquedotto;
- eventuali diverse scelte dei materiali e varianti in corso d'opera.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Crema, _____

PARTE PROMITTENTE LA VENDITA

PARTE PROMITTENTE L'ACQUISTO

ALLEGATI:

- PLANIMETRIE VISUALI DELL'IMMOBILE
- CAPITOLATO DELLE OPERE