**MONTEPO S.r.l. in liquidazione**

**C.SO MARCHE, 79 - 10146 Torino**

# **PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE**

***ALLEGATO A1***

***CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE SITO IN TROFARELLO***

La società Montepo S.r.l. in liquidazione con sede in Torino, C.so Marche 79, capitale sociale Euro 750.000, interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 544548/1996 Tribunale di Torino, Partita IVA 07157100012, qui rappresentata da Raffaella Vitale, nata a Milano il giorno 19/10/1960, non in proprio ma nella sua qualità di liquidatore unico e legale rappresentante della Montepo S.r.l. in liquidazione, a quanto infra autorizzata con delibera dell’Assemblea dei Soci della società stessa in data 9 aprile 2018.

(da ora indicata alternativamente “**Montepo**” o “**Parte Promittente Venditrice**”)

La società/soggetti/persona fisica ………………………………… con sede in …………………………….. capitale sociale Euro …………………………….., iscritta presso il Registro delle Imprese di ……………….……… al n. ……..…………. Tribunale di ……..…………., Partita IVA ………………………, qui rappresentata da ………………………, nato a ……………….. il giorno …………………., che agisce nel presente atto nella sua qualità di …………………………………… con i poteri per quanto infra in forza di …………………….

(Parte Promissaria Acquirente)

PREMESSO CHE

A) la Montepo ha stipulato con il Comune di Trofarello Convenzione per l’attuazione del PIP del 21 luglio 2005 con atto rep. 3609 dott. Luigi Gerlando Russo, segretario generale del Comune di Trofarello autorizzato a rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa nell’interesse del Comune, successivamente modificata con atto 23 febbraio 2010 con atto rep. N. 3655 dott. Luigi Gerlando Russo, segretario generale del Comune di Trofarello autorizzato a rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa nell’interesse del Comune e in data 23 febbraio 2010 rep. n. 3656 dott. Luigi Gerlando Russo, segretario generale del Comune di Trofarello autorizzato a rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa nell’interesse del Comune (da ora “**Convenzione**”), tale Convenzione è operativa ed è ancora in vigore;

B) in forza della Convenzione Montepo ha diritto ad acquistare dal Comune di Trofarello le porzioni di immobile ricomprese nel PIP

C) La Parte Promittente Venditrice ha pertanto diritto di acquisire dal Comune di Trofarello la porzione immobiliare così identificata (“**Immobile”):**



D) l’Immobile si trova nell’ambito del PIP Movicentro del Comune di Trofarello adottato con delibera del Consiglio Comunale del 13.12.2004 e modificato con Variante n. 1 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 24.10.2009 e da ultimo modificato con la Variante n.2 approvata con D.C.C. n. 12 del 07/02/2017 (da ora “P.I.P.”)

E) La Montepo, in data 8 maggio 2019, ha avviato una procedura pubblica per la vendita dell’Immobile (da ora “**Procedura**”);

F) In esito all'applicazione della Procedura l'Offerta presentata da Parte Promissaria Acquirente è stata ritenuta la migliore;

G) Le Parti hanno concluso la procedura giungendo a concordare il presente contratto preliminare di vendita (da ora “**Contratto**”).

Tutto ciò premesso e confermato, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. **PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

1. **OGGETTO**

La Parte Promittente Venditrice promette di vendere in diritto di piena proprietà alla Parte Promissaria Acquirente, che promette di acquistarlo:

l’Immobile come individuato nella premessa C) nella descrizione e planimetria di cui all‘Allegato A; l’Immobile è costituito da una porzione colorata in [giallo] corrispondente ai mappali Foglio 4, Num. 102, 808, 811, 919, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178 e 1179 (da ora “**Zona Edificabile”**) e da una porzione colorata in [blu] corrispondente ai mappali Foglio 4, Num. 117, 896, 897, 898 ed ai mappali Foglio 9, Num. 158, 159, 164, 441 (da ora “**Zona Accessoria**”) (che Montepo. ha diritto di acquisire in forza della Convenzione).

La Zona Accessoria è oggetto del presente contratto in quanto è funzionale all’elevazione di fabbricati sino ad un massimo di 10.056 mq di Superficie Utile Lorda, da realizzarsi nella Zona Edificabile nel rispetto di quanto previsto dal P.I.P. e secondo le articolazioni indicate all’art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, e da destinare alle funzioni ivi previste all’art. 6, con particolare riguardo alla destinazione direzionale “dc11 – attività socio-assistenziali”.

La vendita verrà fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l’Immobile attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive come specificato negli articoli che seguono.

La Parte Promissaria Acquirente è consapevole che la proprietà non è ad oggi di Montepo ma che perverrà a Montepo dal Comune di Trofarello in forza della Convenzione.

1. **PREZZO**

Il prezzo complessivo di vendita dell’Immobile è definito a corpo ai sensi dell’articolo 1538 C.C. in Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) oltre IVA, come per Legge.

1. **PAGAMENTI**

Il pagamento del prezzo dovuto, di cui al precedente articolo, viene stabilito ed accettato nel modo seguente:

* il 15% del prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro \_\_\_\_\_\_\_\_ (Euro ………………../00) oltre IVA ai sensi di legge, a titolo di caparra confirmatoria viene versato contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e la Parte Promittente Venditrice, in persona di chi sopra, ne rilascia corrispondente quietanza.
* il residuo del prezzo complessivo di vendita, dedotta la caparra confirmatoria di cui alla precedente lettera a),che verrà imputata in conto prezzo e quindi pari ad Euro \_\_\_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) oltre IVA ai sensi di legge, verrà versato all’atto notarile di vendita.

In caso di ritardo nel pagamento di parte o tutto il prezzo, anche per effetto di ritardo nella stipulazione dell’atto notarile di vendita imputabile a Parte Promissaria Acquirente, matureranno a favore di Montepo interessi convenzionali di mora al tasso annuo pari a quello stabilito ai sensi dell’articolo 5 del D.Lgs 9/10/2002 n. 231.

1. **TRASFERIMENTO DEL POSSESSO**

L’immissione nel possesso attivo e passivo dell’Immobile sarà contestuale alla stipula dell’atto notarile di vendita e di esso sarà redatto apposito verbale.

1. **URBANISTICA E CATASTO**

La Parte Promittente Venditrice garantisce l’alienabilità dell’Immobile, in merito alla quale rilascerà le dichiarazioni dovute per legge in sede di stipula dell’atto notarile di vendita e garantisce che l’Immobile ha la destinazione urbanistica di cui all’art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PIP Movicentro del Comune di Trofarello. L’Immobile è comunque ricompreso nella zona regolamentata dal P.I.P. che Parte Promissaria Acquirente dichiara di ben conoscere.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Trofarello a seguito di istanza di Montepo sarà allegato all’atto notarile di vendita.

1. **DESTINAZIONE D’USO DELL’IMMOBILE E OBBLIGHI DI DISMISSIONE**

La Parte Promissaria Acquirente si obbliga ad utilizzare l’Immobile oggetto del presente Contratto nel rispetto delle destinazioni d’uso previste e comunque di tutti i contenuti del P.I.P. e del P.R.G.C. del Comune di Trofarello. Parte Promissaria Acquirente è consapevole che l’edificazione è possibile esclusivamente sulla Zona Edificabile, nelle porzioni non soggette a dismissione gratuita descritte nell’Allegato B.

La Parte Promissaria Acquirente è consapevole che sulla Zona Accessoria insistono le seguenti opere di urbanizzazione già destinate ad uso pubblico - parcheggio di mq 8.000 circa e porzione di strada di mq 4.000 circa, sottopasso - già realizzate da Montepo e già collaudate.

Parte Promissaria Acquirente si impegna, dopo la fine dei lavori inerenti l’elevazione del fabbricato entro stante la Zona edificabile e prima del collaudo degli stessi, a dismettere gratuitamente a favore del Comune di Trofarello le aree comprese nella Zona Accessoria da destinare a servizi pubblici conformemente al P.I.P., previ i necessari frazionamenti catastali a cura di Parte Promissaria Acquirente. Le aree oggetto dell’impegno di dismissione da parte di Parte Promissaria e le relative opere sono precisate nell’Allegato B.

La Parte Promissaria Acquirente si impegna altresì, dopo il collaudo dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione legate alla realizzazione del fabbricato entro stante la Zona edificabile, a dismettere o a sottoporre ad uso pubblico con apposita convenzione con il Comune di Trofarello le aree a servizi, situate, nella Zona Edificabile meglio descritte nell’Allegato B, anche in questo caso previ i necessari frazionamenti catastali a cura di Parte Promissaria Acquirente.

La Parte Promissaria Acquirente si impegna a mantenere e consentire l’uso pubblico già esistente sulle opere ricomprese nella Zona Accessoria e a svolgere le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle opere realizzate sulle aree da dismettere fino alla loro dismissione.

Parte Promissaria Acquirente assume gli impegni di cui al presente art. 7 anche nei confronti del Comune di Trofarello che potrà aderirvi in ogni momento con comunicazione scritta inviata alla Parte Promissaria Acquirente e ciò anche ai sensi dell’art. 1411 del codice Civile.

1. **CONDIZIONI DELL’IMMOBILE**

 La Parte Promissaria Acquirente accetta l’Immobile nelle condizioni in cui si trova e dichiara sin d’ora che saranno di sua esclusiva competenza tutti gli oneri, costi relativi e conseguenti all’esecuzione di tutti i lavori di edificazione e modificazione dell’Immobile ivi inclusi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e i costi di costruzioni dovuti al Comune di Trofarello.

**9. POSSIBILITA’ DI ACCESSO ANTICIPATO ALL’IMMOBILE**

Al solo fine di agevolare le attività propedeutiche alla redazione del progetto di realizzazione di fabbricati insistenti sull’Immobile e all’individuazione dell’impresa esecutrice dei lavori da parte di Parte Promissaria Acquirente, e pertanto senza possibilità di effettuare interventi sull’Immobile e/o apportare modifiche all’Immobile, la Parte Promittente Venditrice mette l’Immobile a disposizione della Parte Promissaria Acquirente per lo svolgimento di sopralluoghi conoscitivi.

La Parte Promissaria Acquirente accetta e manleva la Parte Promittente Venditrice di ogni responsabilità correlata a eventuali danni a persone e/o cose che potrebbero verificarsi nel corso dell’espletamento delle suddette attività.

L’accesso della Parte Promissaria Acquirente all’Immobile dovrà avvenire in presenza di esponenti di Parte Promittente Venditrice e secondo le procedura di sicurezza eventualmente stabilite da Parte Promittente Venditrice.

1. **SERVITU’ PASSIVE E ALTRI ONERI**

La Parte Promissaria Acquirente prende atto e accetta che sull’Immobile insistono le seguenti servitù:

a) tutte le servitù passive così come perverranno a Montepo in forza dell’atto di vendita dal Comune di Trofarello.

b) obblighi e vincoli, quali e quanti derivanti dagli atti di provenienza.

1. **CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA**

La stipula dell’atto notarile di vendita dovrà avvenire entro 30 giorni dal verificarsi della Condizione Sospensiva presso il notaio scelto dalla Parte Promittente Venditrice.

Parte Promissaria Acquirente ha la facoltà di designare in sede atto notarile di vendita:

a) società di leasing che concluda un contratto di locazione finanziaria con l’Offerente quale utilizzatore;

b) società immobiliari, fondi immobiliari o altri investitori che assumano nel contratto definitivo di vendita l’impegno di mettere a disposizione (sotto forma di locazione della durata minima di dodici anni o altro adeguato mezzo contrattuale di pari durata) l'Immobile.

**13. GARANZIE**

L’Immobile verrà acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, che la Parte Promissaria Acquirente dichiara di aver attentamente visionato prima della sottoscrizione del presente Contratto.

Salvo quanto espressamente indicato nel presente Contratto, è pertanto esclusa ogni garanzia sullo stato dell’Immobile (anche per vizi e difetti) a carico della Parte Promittente Venditrice.

L’Immobile verrà altresì acquistato nello stato di diritto in cui si trova con ogni inerente servitù attiva e passiva, uso, diritto, onere, ragione, azione, accessione, pertinenza, fissi ed infissi.

Per quanto attiene in particolare le servitù passive ed oneri reali di terzi la Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce esclusivamente di non essere a conoscenza dell’esistenza di servitù passive ed oneri reali di terzi e/o di atti di esercizio di servitù passive o di altri oneri reali di terzi insistenti sull’Immobile più gravosi, diversi o ulteriori rispetto a quelli indicati nell’articolo 11.

L’Immobile sarà trasferito libero da iscrizioni pregiudizievoli, trascrizioni passive pregiudizievoli, privilegi in genere ed in particolare fiscali, pignoramenti, sequestri, occupazioni, pretese di terzi, liti di qualsiasi genere, vincoli contrattuali di locazione, affitto e di comodato, occupazioni e/o diritti di terzi che comportino una limitazione della piena e libera disponibilità dell’Immobile, fatte salve le servitù attive e passive di cui al precedente articolo 11 ed esclusa ogni garanzia della Parte Promittente Venditrice per servitù passive ed altri oneri reali occulti di cui la Parte Promissaria Acquirente non dimostri che Montepo era a conoscenza all’atto della firma del presente Contratto.

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin d’ora che alla data di stipula dell’atto notarile di vendita l’Immobile sarà trasferito completamente libero da persone e/o cose mobili.

La Parte Promittente Venditrice si impegna a far sì che alla data di stipula dell’atto notarile di vendita siano state regolarmente pagate tutte le imposte, tasse e tributi relativi all’Immobile a quella data scadute.

**14 INQUINAMENTO**

Parte Promissaria Acquirente è consapevole che Parte Promittente Venditrice non ha svolto alcuna attività nell’Immobile. E’ pertanto esclusa ogni garanzia di Parte Promittente Venditrice in merito ad eventuali situazioni, riscontrate nell’Immobile, di non conformità al D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (ivi inclusi in via esemplificativa costi di caratterizzazione, analisi del rischio, bonifica e messa in sicurezza) e, comunque, alla legislazione e normativa ambientale, comunitaria, statale e regionale (da ora “Legislazione Ambientale”), o la presenza di inquinamenti, Sostanze Pericolose (come infra definite) .

Ai fini di quanto sopra per Sostanza Pericolosa si intende: (a) rifiuti di qualsiasi tipologia e categoria definiti come tali dalla Legislazione Ambientale; e/o (b) ogni materiale o sostanza, in forma solida, liquida, gassosa la quale da sola o in rapporto ad altre sostanze o materiali ovvero in relazione all’utilizzo che ne sia fatto nell’Immobile sia tale da determinare un danno o un pericolo di danno all’ambiente e/o all’uomo.

**15. EFFETTI E FORMA**

Il presente Contratto produce esclusivamente effetti obbligatori e, pertanto, non opera l’immediato trasferimento della proprietà che sarà determinato solo dalla stipulazione dell’atto notarile di vendita. Qualsiasi patto aggiunto o modificativo del presente contratto dovrà risultare da atto scritto.

**16 DIVIETO DI CESSIONE**

Il presente Contratto non è trasferibile a terzi salvo quanto espressamente previsto all’art. 11.

**17. CONDIZIONE SOSPENSIVA**

L’efficacia del presente Contratto è subordinata al realizzarsi della seguente condizione sospensiva (da ora “**Condizione Sospensive**”): vendita dell’Immobile da parte del Comune di Trofarello a Montepo sulla base delle condizioni concordate tra Montepo e Comune di Trofarello. Si precisa e Parte Promissaria Acquirente ne prende atto e accetta che il prezzo di trasferimento tra il Comune di Trofarello e Montepo sarà determinato sulla base della Convenzione tra il Comune di Trofarello e Montepo e, pertanto, sarà ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo di cui al presente Contratto, in quanto il valore dell’Immobile è stato incrementato dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dalle altre spese già affrontate da Montepo per la valorizzazione dell’area.

La Condizione Sospensiva dovrà realizzarsi entro e non oltre il 31 ottobre 2019. Nel caso di mancato avveramento entro il suddetto termine, le Parti si incontreranno e si impegnano a negoziare in buona fede una proroga del termine di avveramento della Condizione Sospensiva laddove vi siano elementi che inducano ragionevolmente a ritenere che la Condizione Sospensiva possa avverarsi in tempi brevi anche se non entro il 31 ottobre 2019.

Qualora la Condizione Sospensiva non si sia avverata, il Contratto si intenderà privo di effetti e tamquam non esset con esclusione di ogni pretesa reciproca delle Parti per danni, indennizzi o ad altro titolo, fatta salva la responsabilità della Parte il cui inadempimento a un obbligo contrattuale o di legge abbia causato il mancato avveramento della Condizione Sospensiva e fatto salvo il dovere di Montepo di restituire, senza interessi, l’importo della caparra confirmatoria versata da Parte Promissaria Acquirente entro il 15 novembre 2019 o, comunque, entro quindici giorni dalla scadenza dell’eventuale successiva data a cui il termine di avveramento della Condizione Sospensiva sia stato rinviato ai sensi del presente Contratto.

**18 TITOLI**

I titoli dei singoli paragrafi sono stati inseriti esclusivamente per facilità di lettura e non modificano il contenuto giuridico delle clausole del presente Contratto.

**19 SPESE , REGISTRAZIONE, IMPOSTE E TASSE**

L’atto notarile di vendita sarà soggetto ad IVA che la Parte Promissaria Acquirente corrisponderà alla Parte Promittente Venditrice contestualmente alla stipula dell’atto stesso.

Spese (inclusi i costi dell’atto notarile di vendita), imposte e tasse del presente Contratto e dell’atto notarile di vendita sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, la quale richiederà la registrazione del presente Contratto a suo carico con tutte le imposte di legge.

**20 FORO COMPETENTE**

Le parti espressamente pattuiscono che qualsiasi controversia avente ad oggetto il presente Contratto, la competenza esclusiva ed inderogabile sarà quella del Foro di Torino.

**21 MEDIAZIONE**

Per addivenire alla stipula della presente promessa di vendita nessuna delle Parti si è avvalsa di mediatore.

\* \* \*

Si allegano i seguenti documenti:

\* \* \*

Letto, confermato e sottoscritto

Torino, lì ………………………….

Parte Promittente Venditrice ……………………………………………………………………….

Parte Promissaria Acquirente ……………………………………………………………………….

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del c.c. i contraenti dichiarano di avere letto tutti gli articoli del presente contratto e di approvare specificatamente gli articoli:, 11) Servitù attive e passive,; 14) Garanzie, 15) Inquinamento, 17) Condizione sospensiva 20) Foro competente

Torino, lì …………………………….

Parte Promittente Venditrice ……………………………………………………………………….

Parte Promissaria Acquirente ……………………………………………………………………….

**ALLEGATO A**

**(Planimetria e descrizione immobile)**

**ALLEGATO B**

**(Identificazione e descrizione delle aree oggetto dell’impegno di dismissione ovvero di assoggettamento ad uso pubblico**

**Descrizione delle opere insistenti e oggetto dell’obbligo di manutenzione)**