

**ALLEGATO 5**

**SCHEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE**

DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SER.VER COM. S.R.L.  
PER LA ACQUISIZIONE DI BENI CONGIUNTA ALL'APPALTO INTEGRATO PER LA  
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "FILADELFIA".

\* \* \*

L'anno **duemilaotto** addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Verolanuova (BS), presso la sede

legale della Società SER.VER. COM. S.r.l. posta in Piazza Libertà n° 39, sono comparsi i

Signori:

-Società "**SERVER. COM S.R.L.**", con sede in Verolanuova (BS) – Piazza Libertà n.39,

Codice Fiscale e numero d'iscrizione 02789090986 del Registro delle Imprese di Brescia,

R.E.A. BS477680, qui rappresentata da \_\_\_\_\_, in qualità di PRESIDENTE e Legale

rappresentante, domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale, tale nominato con

verbale di assemblea ordinaria dei soci in data, xxxx, munito di tutti i necessari poteri di firma

del presente atto, di seguito denominato promittente alienante;

- Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in qualità

di persona fisica/ titolare/ Amministratore/ \_\_\_\_\_ di seguito denominato parte

acquirente, che ha presentato la migliore offerta nell'Appalto Integrato per l'acquisizione dei

beni della società SER.VER. COM. S.r.l., che risultano chiaramente descritti nella

planimetria allegata al presente contratto alla lettera "\_\_\_\_", di seguito denominato promissario

acquirente.

**Premesso:**

- Che la Società SER.VER. COM. S.r.l. ha esperito la gara di appalto integrato ai sensi dell'art.19 comma 5 ter e 21 commi 1 e 1 bis della legge 109/94 e s.m.i., nonché dell'articolo 83 del D.P.R. 554/1999 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione "Filadelfia";

- che la gara di appalto integrato prevedeva che il corrispettivo per l'esecuzione dei lavori fosse costituito parzialmente dai proventi derivanti dalla contestuale alienazione dei beni sopra descritti;

che, ai sensi dell'art.19 comma 5 ter della legge 109/94 e s.m.i., il bando prevede che il trasferimento degli immobili avvenga entro due mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al piano di lottizzazione citato ovvero la possibilità di perfezionare la cessione del 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo delle aree una volta realizzato il 50% (cinquanta per cento) del valore dei lavori, previa certificazione del Direttore dei Lavori e Approvazione del Responsabile del Procedimento;

pertanto è necessario regolamentare le modalità del trasferimento della proprietà dei beni

che la società SER.VER.COM. S.r.l. ha indicato quale parziale finanziamento per la realizzazione dell'opera stessa;

- che, per l'acquisizione degli immobili l'acquirente ha offerto il prezzo totale di € \_\_\_\_\_ (in lettere),

che la percentuale del NN,NN% (incidenza percentuale del prezzo offerto per l'acquisizione dei beni sul totale dei lavori risultante dalla gara d'appalto per l'esecuzione dei lavori) sarà applicata ad ogni stato di avanzamento dei lavori, in modo che l'acquirente versi alla società SER.VER.COM. S.r.l. la parte di prezzo di sua spettanza in collegamento con l'esecuzione dei lavori così come indicato ai punti \_\_\_\_\_ del disciplinare e di essere pienamente consapevole e di accettare il presente contratto preliminare, contenente adempimenti a proprio

carico, sia collegato alla esecuzione di lavori pubblici;

- che essendo per la società SER.VER.COM. S.r.l. l'esecuzione dei lavori subordinata al parziale finanziamento derivante dall'alienazione dei beni, è necessario prevedere sia le modalità di trasferimento dei beni che le modalità di versamento del prezzo offerto dall'acquirente per l'acquisto dei beni in modo da garantire l'esecuzione stessa dei lavori;

Tutto ciò premesso e nella comune intesa che la narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto tra le parti qui costituite

Si conviene e si stipula quanto segue

**Art. 1)** Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, e vengono espressamente approvate dalle parti come sopra identificate;

**Art. 2)** La società SERVER.COM. S.r.l. promette di vendere la piena ed assoluta proprietà al Signor/ Ditta/Società che promette di acquistare i seguenti immobili:

a) \_\_\_\_\_

b) \_\_\_\_\_

Immobili questi descritti nell'allegata planimetria (Allegato "\_\_\_\_"), parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

**Art. 3)** I beni promessi in vendita verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivamente a tutte le relative pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti inerenti, infissi e seminfissi, servitù attive e passive, queste ultime purchè abbiano ragione legale di esistere, obbligandosi la parte promettente la vendita a fornire al notaio incaricato della stipulazione della futura vendita, tutti i dati e la documentazione prevista dalla legge.

**Art. 4)** Gli effetti della futura vendita decorreranno dal giorno della stipulazione notarile, che dovrà avvenire entro e non oltre il sessantesimo giorno dalla data di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione "Filadelfia": La società SER.VER. COM S.r.l. garantisce che il

bene ed i diritti promessi le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da trascrizioni passive e iscrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, censi, oneri reali in genere, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi anche fiscali. La società SER.VER.COM. S.r.l. garantisce il pacifico godimento e libero possesso del bene in oggetto, a partire dal giorno seguente la data di collaudo provvisorio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione "Filadelfia", e rileva la parte promettente l'acquisto da ogni lite o molestia.

In alternativa le parti si riservano di perfezionare una parziale cessione di metà dell'area al maturare di stati d'avanzamento pari almeno al 50% (cinquanta per cento) dei lavori previsti.

**Art. 5)** Il corrispettivo della futura vendita, sulla base dell'offerta presentata in sede di gara, è stato convenuto in € \_\_\_\_\_ determinate dalle singole offerte presentate per ogni immobile e precisamente:

€ \_\_\_\_\_;

e lo stesso è regolato come segue:

una cifra pari al prodotto fra l'importo del 1° SAL e il coefficiente pari a NN,NN% come in premessa indicato, entro e non oltre il trentesimo giorno dall'emissione da parte del responsabile del procedimento del certificato di pagamento relativo al 1° SAL;

Una cifra pari al prodotto fra l'importo del 2° SAL e il coefficiente pari a N,N% come in premessa indicato, entro e non oltre il trentesimo giorno dall'emissione da parte del Responsabile del Procedimento del certificato di pagamento relativo al 2° SAL e così via fino al raggiungimento dell'ultimo SAL.

Quanto al saldo, lo stesso verrà versato entro e non oltre 30 giorni dalla redazione del conto finale dei lavori, ai sensi dell'art. \_\_\_\_\_ del capitolato speciale d'appalto.

Nessun interesse decorre sulle somme versate o da versarsi.

**Art. 6)** Il prezzo come sopra determinato è fisso ed invariabile. La società SER.VER.COM.

S.r.l. non potrà in nessun caso modificare il suddetto prezzo, anche in presenza di aumento

della spesa per l'esecuzione dei lavori.

**Art. 7)** La garanzia delle rate da versare viene prestata tramite fideiussione bancaria ai sensi dell'art.75 del D.Lgs. 163/2006 con validità per almeno 12 mesi dalla data del presente atto.

La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della società SER.VER.COM. S.r.l., rinunciata ogni eccezione. La stessa cauzione potrà essere ridotta in base alle somme che verranno progressivamente versate per il pagamento dei relativi stati di avanzamento.

**Art.8)** In caso di mancato versamento anche di una sola delle somme di cui all'articolo 5, nei termini stabiliti dallo stesso articolo, la società SER.VER.COM. S.r.l. invierà formale diffida ad adempiere nel termine massimo di dieci giorni dal ricevimento della stessa. Qualora l'acquirente non provveda nel nuovo termine assegnato, la società SER.VER.COM. S.r.l. provvederà, senza alcun consenso preventivo, oltre che delle eventuali somme già versate in conto prezzo, ad escutere la fideiussione prestata a garanzia del pagamento, salvo il maggior risarcimento del danno. Le disposizioni sul risarcimento mediante incameramento e della cauzione fidejussoria per la inadempienza si intendono accettate con la partecipazione all'asta ed operano pertanto "ipso jure", per patto espresso, senza necessità di preventiva costituzione in mora, né tanto meno di pronuncia giudiziale.

**Art.9)** Ogni controversia relativa alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione ed alla risoluzione del presente contratto sarà devoluta alla competente autorità giudiziaria.

**Art.10)** Essendo il presente contratto preliminare finalizzato al reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione denominato "Filadelfia", l'acquirente dichiara espressamente che, qualora vi siano modifiche alle scadenze temporali nell'esecuzione dei lavori, od eventuali tali da ritardare la stipula del

contratto di compravendita e l'immissione nel possesso del bene, rinuncia a qualsiasi azione

per il risarcimento di eventuali danni, per ritardo orisoluzione.

**Art.11)** Il presente contratto preliminare potrà essere modificato solo per far conseguire alla società SER.VER.COM. S.r.l. condizioni migliorative rispetto a quelle emerse dalla gara già esperita.

**Art.12)** Tutte le spese inerenti gli eventuali frazionamenti dei beni promessi in vendita, tutte le spese connesse alla registrazione e trascrizione del presente atto, nonché dell'atto definitivo di compravendita e conseguenti saranno a carico della parte acquirente.

**Art.13)** Per quanto non contemplato nel presente atto fanno riferimento le parti alle vigenti norme in materia di contratto preliminare di compravendita immobiliare.

Letto, confermato, sottoscritto.

Ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 5 (prezzo), 8 (escussione garanzia), 10 (rinuncia a risarcimento danni).