

## **SCHEMA PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

L'anno [•] il giorno [•], in Terranuova Bracciolini [•]

### **TRA**

- C.S.A.I [•] (di seguito anche solo "**Stazione Appaltante**" o "**Committente**") quale parte promittente venditrice;

E

- [•] (di seguito anche solo "**Appaltatore**" o "**Impresa**"), quale parte promittente acquirente

### **PREMESSO**

- che la Provincia di Arezzo, con provvedimento dirigenziale n° 48/EC del 14 Marzo 2011, ha rilasciato alla società C.S.A.I. SpA l'Autorizzazione Integrata Ambientale avente ad oggetto l'ampliamento della discarica di proprietà di CSAI posta nel Comune di Terranuova Bracciolini denominata "Casa Rota" (di seguito anche solo "AIA");

- che nell'ambito dell'AIA la Provincia di Arezzo ha imposto a carico di CSAI una serie di prescrizioni, tra cui la realizzazione degli interventi per la completa messa in sicurezza idraulica dell'area posta a valle dell'impianto e delle relative opere connesse e funzionali nel Comune di Terranuova Bracciolini e San Giovanni V.no (AR) (di seguito

anche solo i "**Lavori**";

- che con successiva Convenzione del 24/07/2013, la società CSAI è stata designata come soggetto (i) attuatore della progettazione, nonché (ii) responsabile della individuazione degli esecutori delle opere di cui alla prescrizioni di AIA;

- con successivo provvedimento n. 421 adottato dalla Giunta Provinciale in data 10/10/2014 la Provincia di Arezzo ha approvato il progetto definitivo predisposto dall'ufficio interno di CSAI avente ad oggetto la realizzazione degli interventi per la completa messa in sicurezza idraulica dell'area posta a valle dell'impianto e delle relative opere connesse e funzionali nel Comune di Terranuova Bracciolini e San Giovanni V.no (AR) (di seguito anche solo i "Lavori");

- che in data 07/08/2015 è stato emesso rapporto del controllo tecnico-rapporto finale con esito positivo ai sensi dell'art. 54, comma 7, del DPR 207/2010;

- che con determinazione dirigenziale n. 427/DS del 25/08/2015 veniva approvato il verbale di validazione del progetto esecutivo;

- che, con bando di gara pubblicato in data 25/08/2015, CSAI ha dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per

l'individuazione del soggetto esecutore dei Lavori;

- che nel bando di gara è stato previsto che quota parte del corrispettivo di appalto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 53, comma 6 e 10, d.lgs. 163/2006, venisse sostituito dal trasferimento in proprietà di un complesso immobiliare posto in Terranuova Bracciolini (AR) - Fraz. Piantravigne - Località Riofi e identificato al NCEU del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio n. 8, particella n. 43 subalterni 7 e 4, particella n. 44 subalterni 1, 2, 3 e 4, particella n. 42 subalterni 2, 2-A, 2-B, 2-C, 2-D, 2-E, costituito da villa padronale con piscina, strutturata su n. 3 piani oltre a piano seminterrato e mansardato della superficie lorda complessiva di mq 1.554,07, n. 2 appartamenti di civile abitazione, n. 1 locale attrezzato come salone per feste e ricevimenti, depositi, magazzini e locali accessori di varia natura, tettoia agricola, annesso e fabbricato per rimessaggio mezzi e n. 2 resedi (di seguito anche solo "**Immobile**");

- che il predetto Immobile è stato puntualmente descritto nella relazione di valorizzazione ex art. 112 dpr 207/2010 (a cui è allegata quale parte integrante e sostanziale la perizia di stima dell'Immobile) facente parte degli atti di gara, che

parte promittente acquirente ha dichiarato, fin dall'offerta,

di conoscere ed accettare;

- che con provvedimento n. [•] del [•], l'appalto è stato aggiudicato in via definitiva all'impresa [•] con sede in [•] con il ribasso del [•]% sull'importo a base d'asta di € [•] e, quindi, per un importo dei lavori da appaltare di € [•], di cui € [•] per oneri per la sicurezza, oltre I.V.A., così come si evince dal relativo verbale di gara;

- che il prezzo per l'acquisizione dell'Immobile offerto dall'Impresa [•] ammonta ad euro [•], oltre alle imposte dovute per legge che saranno calcolate al momento del contratto definitivo e che rimarranno a carico della sola parte acquirente;

- che, di conseguenza, il differenziale di prezzo per l'esecuzione dei Lavori ammonta ad euro [•], oltre IVA;

- che sono state espletate le formalità amministrative relative e che si è provveduto all'acquisizione di tutta la documentazione occorrente alla stipula del presente contratto;

- che contestualmente alla stipula del presente contratto preliminare viene stipulato, sempre con l'Impresa [•], anche il contratto di appalto per la realizzazione dei Lavori (di

seguito anche solo "**Contratto di Appalto**") ;

- che nell'ambito del Contratto di Appalto è previsto che all'Appaltatore siano corrisposti, in corso d'opera, pagamenti in acconto, sulla base di stati di avanzamento emessi ogni qualvolta l'ammontare dei lavori raggiungerà il valore percentuale del 5,00% (cinque per cento) al netto del ribasso contrattuale e della ritenuta dello 0,5% a garanzia dell'osservanza di tutte le norme e prescrizioni a tutela dei lavoratori, di cui all'art. 4 e ss. del D.P.R. n. 207/2010 ss. mm.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

#### **ART. 1**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2**

La società C.S.A.I. SpA promette di vendere all'Impresa [•], che promette di comprare, l'Immobile di seguito descritto:  
complesso immobiliare costituito da villa padronale con

piscina, strutturata su n. 3 piani oltre a piano seminterrato e mansardato della superficie lorda complessiva di mq 1.554,07, n. 2 appartamenti di civile abitazione, n. 1 locale attrezzato come salone per feste e ricevimenti, depositi, magazzini e locali accessori di varia natura, tettoia agricola, annesso e fabbricato per rimessaggio mezzi e n. 2 resedi, il tutto come meglio descritto e identificato nella relazione di valorizzazione predisposta dal RUP, parte integrante degli atti di gara.

L'Immobile risulta identificato al NCEU del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio n. 8, particella n. 43 sub. 7- 4, particella n. 44, sub. 1-2-3-4, particella n. 42, sub. 2, 2-A, 2-B, 2-C, 2-D, 2-E.

L'Immobile viene promesso e sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto che risulta dalla relazione di valorizzazione (a cui è allegata quale parte integrante e sostanziale la perizia di stima dell'Immobile) che parte promittente acquirente conferma di conoscere e di accettare in ogni sua parte.

Le parti convengono inoltre che, a cura e a spese della parte promittente acquirente, saranno eseguiti tutti gli

accertamenti catastali e urbanistici, la presentazione di tutte le pratiche catastali necessarie per la vendita, la predisposizione della nota tecnica e dei certificati necessari. Qualora da detti accertamenti emerga la necessità di pratiche urbanistiche quali sanatorie o altro, tali pratiche saranno eseguite a cura e spese del promittente venditore e pertanto la stipula del contratto verrà prorogata del tempo necessario per il rilascio della Sanatoria.

### **ART. 3**

Parte promittente venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà, libertà e disponibilità del bene in oggetto, l'inesistenza sullo stesso di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e di ogni altro vincolo od onere che possa comunque diminuirne il valore o la commerciabilità, salvo le servitù eventualmente esistenti, e obbligandosi comunque a far cancellare a propria cura e spese eventuali iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli esistenti.

Rispetto all'appartamento di civile abitazione posto all'interno dell'Immobile, identificato al Foglio 8, particella 44, sub. 2, parte promittente venditrice dichiara

che ad oggi lo stesso risulta concesso in comodato modale a terzi, ma che lo stesso sarà consegnato libero al momento del contratto definitivo.

#### **Art. 4**

L'Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che viene allegato al presente contratto preliminare.

#### **Art. 5**

In forza della offerta presentata in sede di gara, il prezzo dell'Immobile viene convenuto in euro [•] oltre imposte dovute per legge che rimangono a carico della parte promittente acquirente, che sarà così corrisposto:

- euro 70.000,00, a titolo di caparra confirmatoria che saranno imputati in conto prezzo all'atto di compravendita, in corrispondenza dell'emissione di ogni stato di avanzamento dei Lavori - che saranno emessi ogni qualvolta l'ammontare dei Lavori raggiungerà il valore percentuale del 5,00% (cinque per cento) - come previsto all'art. 5 del Disciplinare di gara; ne consegue che vi saranno tanti pagamenti a titolo di caparra confirmatoria quanti saranno gli stati di avanzamento dei



Lavori redatti dalla Direzione lavori nel corso del Contratto di Appalto;

- il saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per legge, contestualmente al contratto definitivo e quindi solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo dei Lavori.

Fin da ora la parti concordano che il pagamento delle somme a titolo di caparra confirmatoria pari ad euro 70.000,00 oltre imposte dovute per legge per ciascun stato di avanzamento dei Lavori, potrà avvenire per compensazione con il credito che la parte promittente acquirente vanterà nei confronti della parte promittente venditrice per i certificati di pagamento emessi dal RUP in corrispondenza dei ciascun stato di avanzamento dei Lavori.

Su dette somme non decorrerà alcun interesse a favore di alcuno.

#### **Art. 6**

Il contratto definitivo sarà stipulato, ex art. 53, comma 7, D.lgs. 163/2006, solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo.

**Art. 7**

Il possesso dell'Immobile sarà trasferito solo con l'atto definitivo; fin da ora, la parte promittente venditrice si impegna a collaborare affinché la parte promittente acquirente possa avviare eventuali pratiche edilizie rivolte alla ristrutturazione dell'Immobile.

Tale collaborazione verrà meno nell'ipotesi in cui la parte promittente acquirente risultasse inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente Contratto o con quello di Appalto richiamato in premessa avente ad oggetto la realizzazione dei Lavori.

**Art. 8**

Tenuto conto che la cessione dell'Immobile oggetto del presente Contratto costituisce quota parte del Corrispettivo del Contratto di Appalto per l'esecuzione dei Lavori di cui in premessa, il presente Contratto Preliminare è collegato al Contratto di Appalto.

Per effetto di detto collegamento, l'efficacia e/o validità del Contratto di Appalto coinvolgerà anche il presente Contratto Preliminare.

Ne consegue che l'eventuale risoluzione del Contratto di Appalto per responsabilità dell'Appaltatore, comporterà analogha risoluzione, sempre per responsabilità della parte promittente acquirente, del presente Contratto, con conseguente diritto della parte promittente venditrice di trattenersi le somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria.

**Art. 9**

Le spese del presente atto e dell'atto definitivo sono a carico della parte promittente acquirente, sulla quale graveranno anche le imposte dovute per legge.

Terranuova Bracciolini, [•]

CSAI SpA

Impresa