

**COMUNE DI OSSANA****PROVINCIA DI TRENTO**

COD. FISC. e P. I.V.A00159240225

Rep. n° \*\*\*\*

**OGGETTO: CONTRATTO PRELIMINARE DI  
COMPRAVENDITA.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciassette, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ad ore 14.00, presso la residenza municipale, avanti a me Gasperini Dr. Alberto, Segretario Generale della Gestione Associata tra i Comune di Ossana, Peio, Pellizzano e Vermiglio incaricato a rogare i contratti di detto Comune in ossequio a quanto disposto dell'art. 39 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L., e nel pieno rispetto dei poteri conferitimi dalla vigente legge notarile, Codice Fiscale GSPLRT62B12C794E, sono comparsi i signori:

**PARTE PROMITTENTE ALIENANTE**

• \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (Trento) il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in seguito, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza della società:

con sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ civico \_\_\_\_\_, società di diritto italiano, iscritta presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ nella Sezione del Registro delle Imprese con numero di iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita IVA, R.E.A n. \_\_\_\_\_ capitale sociale Euro \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, in virtù dei poteri di legge e di cui all'art. dello statuto sociale, legittimato al presente atto in forza della delibera del consiglio di amministrazione \_\_\_\_\_ di data n. \_\_\_\_\_, che, in estratto autentico, previa lettura, si allega, al presente atto sotto la lettera "A";

## PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

- DELL'EVA LUCIANO, nato a Ossana il 17.01.1954, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto quale Sindaco e Legale rappresentante del "Comune di Ossana" con sede in Ossana (Trento) via Venezia n. 1 Codice Fiscale 00159240225, a ciò autorizzato giusta i poteri conferitogli dall'art. 17 dello Statuto Comunale vigente ed in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. /2016 di data , che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Comparenti della cui identità e capacità giuridica io Segretario Comunale rogante sono personalmente certo, i quali, con il mio consenso rinunciano all'assistenza di testimoni, avendo i requisiti previsti dall'art. 48 della vigente legge notarile.

## PREMETTONO

quanto segue:

con deliberazione giuntale n. 28 dd. 28.08.2013 veniva riapprovato in linea tecnica e a tutti gli effetti, il progetto esecutivo “Realizzazione Centro di Protezione Civile sulla p.fond. 1233/2 in C.C. OSSANA”, come redatto dall’ ing. Bezzi Roberto, con studio tecnico in Monclassico, per un importo complessivo di €. 3.556.372,00 di cui €.2.720.177,17 per lavori a base d’asta (oneri per la sicurezza compresi) ed €. 836.194,83 per somme a disposizione, nel progetto allegato, aggiornato al parere del Comitato tecnico amministrativo di data 26.08.2013 prot. n. 461018/13-D330/MG assunto a protocollo comunale in data 26.08.2013 al n. 3245. Con la stessa deliberazione giuntale n. 28 dd. 28.08.2013 si disponeva di procedere alla scelta del contraente mediante procedura aperta con il criterio di aggiudicazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa ed è stata

delegata l’Agenzia provinciale per gli Appalti e Contratti a svolgere la funzione di stazione appaltante;

con deliberazione della giunta comunale n. 72 di data 26.09.2013 veniva approvato schema di bando di gara predisposto dalla l’Agenzia provinciale per gli Appalti e Contratti della P.A.T., rinnovando l’incarico all’agenzia provinciale per gli Appalti e Contratti – Servizio Appalti lavori pubblici della Provincia Autonoma di Trento, in sigla APPAC ad espletare la procedura di gara;

con nota di data 30.09.2013 prot. n. 3777/2013 si consegnava la documentazione all’APPAC e in data 18 ottobre 2013 l’Agenzia provinciale per gli appalti e contratti –Servizio Appalti lavori pubblici – ha provveduto alla predisposizione e relativa pubblicazione del bando di gara (prot. n. S171/13/567427/3.5/496-2013) fissando, dopo le proroghe concesse rispettivamente con gli avvisi dd. 24/12/2013 (prot. n.706787/496-13) e dd. 27/01/2014 (prot. n. 44002/496-13), il termine per la presentazione delle offerte alla data del 18 febbraio 2014;

con deliberazione della giunta provinciale n. 653 di data 28.04.2014, veniva nominata la Commissione tecnica per l’esame delle offerte tecniche presentate dalle Imprese partecipanti alla gara d’appalto, mediante il sistema della procedura aperta con il criterio di aggiudicazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, per l’affidamento dei “lavori per la realizzazione di un CENTRO DI PROTEZIONE CIVILE SULLA P.F. 1233/2 IN C.C. OSSANA”;

con nota di data 14.11.2014 assunta a prot. com. in data 17.11.2014 al n. 4863, l’assessore provinciale Carlo Daldoss, proponeva all’Amministrazione

comunale l'ipotesi di riuso di un edificio esistente sul territorio comunale di proprietà della Trentino Sviluppo quale sede dei vigili del Fuoco Volontari di Ossana, in luogo della realizzazione del nuovo edificio;

con nota di data 20.11.2014 prot. n. 4965/2014 il Sindaco del Comune di Ossana comunicava di valutare l'ipotesi proposta anche da un punto di vista tecnico, chiedendo al contempo la sospensione dei lavori della Commissione tecnica nominata con deliberazione della giunta provinciale n. 653 di data 28.04.2014;

con nota di data 16.02.2015 assunta a prot. comunale in data 16.02.2015 al n. 598, l'assessore provinciale Carlo Daldoss comunicava che l'immobile precedentemente indicato non aveva le caratteristiche idonee per sostituire integralmente il progetto posto a base di gara, evidenziando al contempo la presenza sul sito di altri edifici potenzialmente idonei; con la stessa nota si chiedeva quindi all'amministrazione comunale se procedere con la procedura di gara o se valutare l'ipotesi di riuso di altro immobile, garantendo così un potenziale risparmio delle risorse pubbliche, dando altresì la disponibilità delle proprie strutture per un sondaggio pubblico per la ricerca dell'immobile;

con nota di data 16.02.2015 prot. n. 599, il Sindaco del Comune di Ossana rispondendo alla nota a firma dell'assessore provinciale di data 16.02.2015 assunta a prot. comunale in data 16.02.2015 al n. 598, richiedeva tra l'altro l'avvio con estrema urgenza di un sondaggio pubblico per la ricerca di immobili idonei alle esigenze comunali, ritenendo l'iniziativa lodevole in quanto in grado di generare un risparmio complessivo in termini di spesa

pubblica; si richiedeva inoltre anche la sospensione dei lavori della

Commissione tecnica;

con nota di data 20.05.2015, assunta a prot. comunale in data 21.05.2015 al

n. 1974, a firma dell'assessore provinciale Carlo Daldoss, veniva

comunicato l'incarico alla società Patrimonio Spa con sede in Trento della

ricerca immobiliare per conto del Comune di Ossana e con l'avviso di

ricerca immobiliare 1/2015 di data 21.05.2015 veniva avviato il sondaggio,

con scadenza presentazione offerte il giorno 10.07.2015 entro le ore 12.00;

con nota di data 28.10.2015, assunta a prot. comunale in data 29.10.2015 la

società Patrimonio Spa con sede in Trento, comunicava formalmente la

graduatoria finale relativa alla ricerca immobiliare e con successiva nota di

data 10.11.2015 assunta a prot. comunale in data 10.11.2015 al n. 3923,

veniva a mano depositata tutta la documentazione relativa al sondaggio

effettuato; dagli atti depositati è dunque emerso che la prima in graduatoria

è risultata la ditta COPE con la prima offerta relativa ad una porzione

dell'immobile, con un prezzo di vendita di €. 697.000,00, la seconda la ditta

COPE seconda offerta relativa a tutto l'immobile con un prezzo di vendita

di €. 844.000,00, la terza la ditta Mabe con un prezzo di vendita di €.

840.000,00 e la quarta la ditta LORMA con un prezzo di vendita di €.

870.000,00; al fine di assumere una decisione al fine di poter dare una sede

ai vigili del Fuoco volontari di Ossana, valutando se procedere con la

procedura di appalto per la realizzazione del nuovo centro di protezione

civile, opera di €. 3.556.372,00, già impegnata a bilancio quale residuo

passivo, oppure rinunciavi acquistando uno degli immobili oggetto della

ricerca immobiliare, con deliberazione consiliare n. 3/2016 di data

29.01.2016 è stato disposto di procedere all'acquisto dell'immobile di proprietà della Cope Servizi s.r.l. al prezzo di Euro 844.000,00 alla condizione di poter utilizzare i fondi destinati ai lavori di realizzazione Centro di Protezione Civile sulla p.f. 1233/2 in C.C. Ossana e che con nota prot. n. S110/16/245854/5.7/67-10, l'Assessore Carlo Daldoss ha comunicato che “non sussistono elementi ostativi alla possibilità di confermare per l'acquisto dell'immobile da destinare a nuova caserma il contributo inizialmente destinato alla realizzazione del centro di protezione civile sulla p.f. 1233/2”.

con deliberazione della giunta comunale n. 59 di data 20.06.2016 è stata disposta la revoca della deliberazione giuntale n. 28 di data 28.08.2013 nella parte in cui veniva disposto di procedere all'appalto dei lavori di realizzazione centro di protezione civile sulla p.f. 1233/2 C.C. Ossana attraverso procedura aperta con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Sulla base della deliberazione della giunta provinciale n. 2401 di data 20.12.2016 con nota a firma del Dirigente del Servizio Autonomie Locali della PAT, dott. Giovanni Gardelli è stata comunicata l'ammissione della richiesta formulata dal Comune di Ossana di confermare il finanziamento inizialmente concesso per la realizzazione del Centro di Protezione Civile sulla p.f. 1233/0 CC Ossana, per l'acquisto dell'immobile da adibire a caserma dei Vigili del Fuoco Volontari di Ossana, per €. 697.000,00 con un contributo a carico della PAT di €. 487.900,00 (pari al 70% di contribuzione) a fronte di un costo complessivo di €. 844.000,00 a valere sul Fondo investimenti comunali di rilevanza provinciale di cui all'art. 16 della LP 36/93 ss.mm.

Vista la deliberazione del consiglio comunale n.\*\*\*\* di data 02.02.2017

con la quale è stato approvato il contratto preliminare di acquisto

## **CIO' PREMESSO**

come parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue.

### **ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO**

La società , promette di vendere al Comune di Ossana, che a mezzo del proprio legale rappresentante, promette di acquistare il diritto di piena ed esclusiva proprietà del fabbricato rappresentato dalla p. ed.

C.C. Ossana che dovrà essere completato in conformità al progetto allegato a firma del geom. Pangrazzi di data . L'avvenuta e corretta realizzazione dei lavori dovrà avvenire mediante verifica di regolare esecuzione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale geom. Sebastiano Giuffrida. Le parti precisano che una volta completata la realizzazione e certificazione dei lavori, la compravendita definitiva avrà come effetto quello di trasferire la proprietà del piazzale, accessi e parti accessorie rappresentata da

Per effetto del presente contratto la parte promittente venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla parte promissaria acquirente l'acquisto del diritto di proprietà dei beni descritti.

### **ART. 2 -PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il prezzo della compravendita viene pattuito fin d'ora in complessivi Euro 844.000,00 (Ottocentoquarantaquattromila), di cui Euro per il fabbricato esistente ed Euro per lavori di adeguamento.

Anche al fine di agevolare la tracciabilità dei pagamenti effettuati nel presente atto in relazione a quanto si andrà a dichiarare nel contratto definitivo, le parti, consapevoli ed edotte da me Segretario Comunale delle

responsabilità anche penali per il caso di dichiarazioni false, reticenti o fuorvianti, in particolare ai sensi degli artt. 3 e 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - Testo Unico in materia di documentazione amministrativa, e dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria, in relazione all'art. 35, ventiduesimo comma, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, così come convertito e modificato nella L. 4 agosto 2004, n. 248 (c.d. Legge Bersani), sin d'ora

#### DICHIARANO

quanto segue:

1) detto convenuto prezzo è regolato come segue:

- Euro 144.000,00 vengono in questo momento corrisposti dal promissario acquirente a titolo di acconto sul prezzo, a mezzo di mandato di pagamento n. di data a fronte di polizza fidejussoria di pari importo rilasciata dalla Cassa Rurale di data .

La parte promittente venditrice, ricevendo quanto descritto, si dichiara soddisfatta, rilasciando alla parte acquirente ampia quietanza liberatoria a saldo

2) non si sono avvalse fino a questo momento, di alcun mediatore ex artt. 1754 ss. c.c..

#### ARTICOLO 3 - LAVORI DI ADEGUAMENTO

I lavori di adeguamento dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, dovranno essere terminati entro sei mesi dalla data odierna, ed essere effettuati a perfetta regola d'arte, ed in particolare con le modalità costruttive meglio specificate nel capitolato dei lavori che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

All'uopo le parti, quanto all'obbligazione accessoria della società Cope Servizi srl, rinviano, in quanto applicabili, alle norme sull'appalto.

#### ARTICOLO 4 - POLIZZA FIDEIUSSORIA

La società Cope srl, a garanzia, nel caso in cui la stessa incorra in una situazione di crisi, della restituzione delle somme e di ogni altro prezzo

effettivamente riscosso o da riscuotere, in virtù del presente contratto, fino al momento del trasferimento della proprietà, e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata, consegna al promissario acquirente Comune di Ossana, che accetta la polizza fideiussoria, ai sensi dell'art. 1938 c.c, n. rilasciata in data dalla Cassa Rurale pari ad Euro , che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "D". Tale fideiussione potrà essere escussa a decorrere dalla data in cui si verifichi la situazione di crisi citata; essa inoltre contiene la convenzione in base alla quale il fideiussore è tenuto a pagare a prima richiesta e prima dell'escussione del debitore principale.

#### ARTICOLO 5 - POLIZZA ASSICURATIVA

La parte promittente la vendita rilascerà, alla data del trasferimento della proprietà dell'immobile, alla parte acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni diretti e materiali all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c. derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente all'acquisto della proprietà da parte dell'acquirente.

In caso di mancata consegna restano ferme le tutele di cui agli artt. 1453 e ss. Del Codice Civile.

#### ARTICOLO 6 – PRECISAZIONI

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto contiene le seguenti prescrizioni:

- a) Le indicazioni previste dagli artt. 2659, primo comma, n. 1), 2826, 2645-ter c.c., e quindi le generalità dei contraenti ed i dati di identificazione del fabbricato in corso di costruzione, così come prescritti dalle norme citate;
- b) La descrizione dell'immobile e di tutte le pertinenze di uso esclusivo

oggetto del presente contratto;

- c) L'edificio è stato realizzato in base alla concessione edilizia rilasciata in data dal Comune di Ossana prot, n. , mentre i lavori di adeguamento saranno eseguiti in base a dichiarazione di inizio attività a cura della parte promittente la vendita;
- d) L'adeguamento dell'edificio avverrà secondo le caratteristiche tecniche già descritte nel precedente art. 3 (tre);
- e) La costruzione sarà ultimata entro sei mesi decorrenti dalla firma del presente contratto;
- f) Il valore complessivo delle somme versate alla data odierna e da versare prima della stipula del contratto definitivo, secondo quanto convenuto, è pari ad Euro **144.000,00 (centoquarantaquattromila)**;
- g) La fideiussione ha gli estremi specificati al precedente art. 2 (due);
- h) Il fabbricato oggetto del presente contratto è attualmente gravato da ipoteca di primo grado in favore della Cassa Rurale per l'importo di Euro , a garanzia del mutuo concesso alla società Cope Servizi s.r.l. con atto in data per Notaio N. Repertorio N. Raccolta , registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in data al n. , ipoteca iscritta all'Ufficio Tavolare di Malè in data al G.N. , a cui espressamente si rinvia per tutte le pattuizioni ivi contenute;
- i) Al presente atto risultano già allegati il capitolato e gli elaborati del progetto di adeguamento-

## ART. 7 PRECISAZIONI IMMOBILIARI, POSSESSO, GARANZIE DI

### LEGGE

Quanto oggetto del presente contratto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva.

Nel possesso giuridico e materiale dell'immobile promesso in vendita la

parte acquirente verrà immessa alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita.

La parte promittente alienante si impegna a trasferire l'immobile assolutamente libero da persone e/o cose.

La parte promittente alienante garantisce fin d'ora che quanto promesso in vendita sarà trasferito libero da iscrizioni pregiudizievoli, oneri e diritti altrui.

Con riferimento all'ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto a favore della Cassa Rurale di cui al precedente art. 6 (sei) del presente contratto, la parte promittente alienante si impegna a cancellare il diritto di ipoteca prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita, secondo le modalità ed alle condizioni specificate al successivo articolo 8 del presente contratto preliminare.

#### ART. 8 – CONDIZIONI RISOLUTIVE

Le parti, concordemente, dichiarano di subordinare, come subordinano, l'efficacia del presente contratto preliminare di compravendita alle seguenti condizioni risolutive:

- Cancellazione del diritto di ipoteca gravante sull'immobile di cui al presente atto, meglio specificato nel precedente art. 6 (sei), prima della stipula del contratto definitivo;
- Effettuazione dei lavori di adeguamento specificati nel progetto a firma del geom. Pangrazzi di data allegato "C" al presente contratto entro il tempo di 6 (sei) mesi decorrenti dalla data odierna.

Al non verificarsi delle suddette condizioni, il presente contratto perderà effetti, retroattivamente, tra le parti ed altresì rispetto ad eventuali diritti acquisiti da terzi.

Le parti si impegnano a far constare l'avveramento delle condizioni con apposito atto ricognitivo da approvarsi da parte del Comune di Ossana.

#### ART. 9 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

La parte promittente venditrice garantisce che gli impianti di cui sarà corredato l'immobile promesso in vendita saranno conformi alla normativa di sicurezza vigente alla data di realizzazione, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.

Si impegna altresì la medesima, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 1477, ultimo comma c.c., a consegnare alla parte acquirente, entro la data di stipula del contratto definitivo, tutta la documentazione tecnica ed amministrativa in suo possesso inerente gli impianti.

#### ART. 10 – PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riferimento agli obblighi in materia di certificazione energetica, di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come da ultimo modificato dal d.l. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9, nonché al D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, la parte promittente venditrice si impegna a produrre, entro la data della stipula del contratto definitivo, l'attestato di prestazione energetica, contenente le informazioni in ordine all'efficienza energetica dell'immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, in conformità a quanto disposto dall'art. 6, primo comma del medesimo d.lgs. n. 192/2005, rilasciato dal tecnico abilitato e vigente alla data del perfezionamento del contratto, che sarà allegato al contratto definitivo, nel quale la parte acquirente potrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 6, terzo comma, del d.lgs. n. 192/2005.

Con riferimento all'art. 4, primo comma, lettere a) e c), del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, in aderenza all'art. 7, quinto comma, del D.P.R. 16 aprile 203, n. 74, nonché al d.m. 10 febbraio 2014 e al d.m. 20 giugno 2014, le parti si dichiarano edotte dell'obbligo di consegna, gravante sulla parte alienante in favore della parte acquirente, dei libretti di impianto debitamente aggiornati con eventuali allegati, conformi al modello di cui all'Allegato I del d.m. 10

febbraio 2014.

#### ART. 11 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

La parte promittente la vendita si impegna ad ottenere il certificato di agibilità per i fini per i quali l'immobile verrà destinato dalla parte acquirente, ossia Caserma per i Vigili del Fuoco.

#### ART. 12 REGOLARITA' URBANISTICA

La parte promittente la vendita dichiara che il fabbricato edilizio è stato edificato in conformità a concessione edilizia rilasciata in data dal Comune di Ossana prot. n. ed in perfetta conformità alla normativa urbanistica.

#### ART. 13 – SPESE ED IMPOSTE

Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti sono a carico della parte promittente la vendita.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto o non espressamente derogato, si applicano le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali in materia. Ed io Ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, da me pubblicato e del quale ho personalmente dato lettura alle parti contraenti e che a mia richiesta lo riconoscono conforme alla loro volontà.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cobe Servizi s.r.l

Il Sindaco di Ossana

Cova Walter

Dell'Eva Luciano

Il Segretario Comunale

Dott. Alberto Gasperini

- documento firmato digitalmente -