



COMUNE DI MACERATA

ALLEGATO B

PROT. n.

REP. n.

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI LOCALE EXTRARESIDENZIALE, DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX FORO BOARIO DI MACERATA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di in Macerata, nella Sede Comunale, innanzi a meNotaio.....sono comparsi:

1. Dott. Gianangeli Vittorio, in qualità di Vice Segretario del **Comune di Macerata**, in nome e per conto del Comune stesso, con sede in Piazza delle Libertà n.3 – codice fiscale 80001650433, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.107 del T.U.EE.LL. ex D.Lgs. 267/2000;

2) il Geom. Alfredo Montecchiari, nato a Macerata il 18.3.1934 ed ivi residente in via due Fonti n.14, codice fiscale MNTLRD34C18E783J, il quale interviene al presente atto in qualità di presidente della **CO.STA.CO.** s.c.r.l., con sede in Macerata, Piazza Pizzarello n.18 – codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Macerata, n. 00294220439 del 19.2.1996, come da verbale n. 119 del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 15.02.2002, allegato in copia conforme sub lettera "A", di seguito e per brevità, CO.STA.CO.ovvero (o NUOVA COSTACO)......

3) **IL SOGGETTO ATTUATORE DELL'INTERVENTO**, di seguito e per brevità il soggetto attuatore;

Le parti in tal modo costituite, della cui piena capacità giuridica, identità personale, qualifiche e poteri io, nella veste di ufficiale rogante sono personalmente certo, dichiarano di rinunciare con il mio consenso alla presenza di testimoni, essendo in possesso dei requisiti richiesti ex lege e, in tal modo, richiedono di ricevere il presente atto.

P R E M E S S O

che con accordo transattivo Rep.22064 del 22.2.2002 – Reg. 417 dell'1.3.2002 stipulato tra il Comune di Macerata e CO.STA.CO., era stato raggiunto un accordo in merito alla riconsegna dei locali in uso alla medesima CO.STA.CO. e alla riallocazione dell'attività della Cooperativa in nuovi locali da acquistarsi dalla cooperativa stessa a prezzo concordato, a seguito della prevista costruzione nell'ambito dell'intervento di riqualificazione, di volumetria extraresidenziale accorpata all'edificio a torre posto all'angolo delle vie Emanuele Filiberto e Valentini.



COMUNE DI MACERATA

- che nell'accordo Rep. del, sottoscritto tra cooperativa CO.STA.CO. e Comune, in aggiornamento del sopra citato atto transattivo Rep. 22064 del 22/2/2002, quest'ultimo ha dichiarato di accettare la prospettata costituzione, da parte della stessa CO.STA.CO., di una società prevedente la partecipazione di soggetto terzo e da intendersi sin d'ora denominata NUOVA COSTACO alle condizioni ivi richiamate.

- che a seguito al perfezionamento della procedura di gara per l'alienazione dell'area dell'ex foro boario e in virtù del provvedimento dirigenziale, la ditta è risultata aggiudicataria per l'acquisto dell'intero compendio immobiliare e per la correlata attuazione del complessivo intervento di riqualificazione in conformità al relativo piano di inquadramento architettonico ed urbanistico.

- che l'art. 5 del relativo disciplinare di gara prevede l'obbligo di stipulare il presente contratto preliminare per la prioritaria realizzazione di locale extraresidenziale (piastra) destinato alla prevista riallocazione commerciale nell'ambito del complessivo intervento di riqualificazione di cui sopra;

- che può dunque procedersi, tra CO.STA.CO. (o NUOVA COSTACO) ed il soggetto attuatore al perfezionamento dell'impegno di vendita della piastra medesima.

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti in tal modo costituite si stipula e si conviene quanto segue.

Art.1) CO.STA.CO. (o NUOVA COSTACO), come sopra rappresentata, promette di acquistare dal soggetto attuatore, che come a sua volta rappresentato, promette di vendere, locale extraresidenziale la cui realizzazione è prevista all'interno dell'area dell'ex foro boario di Piazza Pizzarello di Macerata, da riservare alla riallocazione dell'attività di CO.STA.CO. (o di NUOVA COSTACO), avente una superficie commerciale pari a mq. 950,00 netti (ossia misurati internamente al netto dei muri perimetrali), unitamente dovranno essere ceduti spazi pertinenziali a raso ed interrati per mq. 420 entrambi da destinare a parcheggi, il tutto da realizzare in conformità alle planimetrie ed altri documenti allegati al presente atto sub lett. B) - B,1) - B,2), identici a quelli allegati all'accordo integrativo, nonché al documento intitolato capitolato delle finiture, volendo le parti che tutti gli allegati predetti costituiscano parte integrante e sostanziale del presente contratto;

Art.1 bis) Le parti contraenti concordando di rinviare la definizione delle migliorie e prescrizioni tecniche di cui al capitolato finiture, determinandone congiuntamente quindi l'ulteriore remunerazione, alla fase meramente eventuale e comunque successiva alla consegna della piastra commerciale "*esternamente rifinita*" ed "*internamente sistemata al grezzo*", come meglio specificato all'art.4) e per la quale viene pattuito il prezzo di cui al successivo art.2).

Art.2) Le parti contraenti danno atto che, a fronte dell'acquisto del bene promesso in vendita, verrà corrisposto a momento della stipula del contratto definitivo, il prezzo complessivo di €543.000,00, così



COMUNE DI MACERATA

articolato:

a) €265.000,00, quale remunerazione del costo di costruzione del manufatto “al grezzo”, come sopra specificato, al valore unitario di €265,00/mq. corrispondente al prezzario regionale e comprensivo del prezzo di realizzazione dell’intero adiacente spazio esterno a raso debitamente sistemato, avente superficie di circa mq. 400.

b) €55.000,00, quale remunerazione per la porzione di superficie di 750 mq., originariamente prevista, calcolata al costo unitario di 72,04 €/mq., secondo il computo metrico allegato all’originario accordo transattivo;

c) €160.000,00, quale remunerazione per la porzione di superficie aggiuntiva di 200 mq., al prezzo stabilito a base d’asta nel bando di alienazione nella misura unitaria di 200,00 €/mc.;

d) €63.000,00 quale remunerazione per l’acquisto dello spazio pertinenziale in interrato di ulteriori mq. 420, al prezzo unitario di €/mq. 150,00.

Il pagamento del prezzo avverrà al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Art.3) CO.STA.CO., (o NUOVA COSTACO), corrisponde al soggetto attuatore, a titolo di acconto da detrarre al momento del pagamento del prezzo, la somma di €100.000,00. Il soggetto attuatore rilascia quietanza con la firma del presente contratto.

Art.4) Le parti contraenti concordano a che il bene promesso in vendita verrà realizzato nel rispetto delle prescrizioni, dei termini e di quanto altro stabilito dall’art. 5 del disciplinare di gara ed in conformità al presente contratto ed ai suoi allegati; esso risulterà - salvo quanto precisato ai precedenti artt. 1) e 1-bis) in merito alle eventuali e comunque successive migliorie ed ulteriori rifiniture dettagliatamente specificate nel capitolato finiture - esternamente rifinito (completato cioè nelle finiture esterne, nell’intonaco, nella tinteggiatura, installazione degli infissi, nonché di lastrico solare di copertura completo e rifinito) ed internamente sistemato “al grezzo” (privo cioè di intonacatura, di pavimentazione e di impianti tecnologici, seppure dotato degli allacci previsti in sede progettuale), completo inoltre della dotazione di standard degli spazi di parcheggio pertinenziali a raso e in interrato questi ultimi completi di tutto compresa idonea pavimentazione e segnaletica. Il locale commerciale dovrà avere una altezza minima sottotrave non inferiore a 3,5 ml. e dovrà avere i requisiti illuminotecnici e di aerazione naturali necessari dal punto di vista edilizio-urbanistico e per essere idoneo al rilascio delle autorizzazioni sanitarie e dei Vigili del Fuoco necessarie per l’apertura di un supermercato alimentare. Nella progettazione esecutiva il promittente venditore dovrà tenere conto delle esigenze organizzative della futura attività commerciale in ordine alle canalizzazioni orizzontali e verticali necessari agli impianti che dovranno essere installati e nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di prevenzione incendi. Particolare attenzione dovrà essere data alla progettazione del solaio dove verranno installate le macchine ed i motori sopra l’immobile, ai quali si dovrà accedere autonomamente o attraverso



COMUNE DI MACERATA

idonea servitù di passaggio. Nulla sarà dovuto dalla promittente acquirente per eventuali modifiche e/o opere imposte dalle competenti autorità (VVFF - Autorità Sanitarie, ecc.) per il rilascio delle necessarie autorizzazioni e/o per maggiori oneri di competenza del promittente venditore.

Art.5) Le parti contraenti riservano a CO.STA.CO. (ovvero a NUOVA COSTACO), il diritto di acquistare superfici complementari nell'ambito del realizzando corpo edilizio a margine della via Emanuele Filiberto, al prezzo di vendita che il soggetto attuatore intenderà praticare per beni analoghi, da esercitarsi entro il termine perentorio di giorni trenta dalla stipula del presente contratto preliminare.

Art.6) L'immobile promesso in vendita e le aree pertinenziali dovranno essere consegnati entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del permesso a costruire, completati e finiti in conformità al presente contratto e ai suoi allegati. Alla data di consegna tutta la costruzione sovrastante la piastra commerciale e tutto quanto sia da costruire fino alla rampa di accesso dell'area pertinenziale interrata dovranno essere esternamente completati, mentre le attività di completamento interno non dovranno rappresentare intralcio alla ultimazione ed alla gestione del supermercato né rischio per le persone che vi lavorano né per la clientela. La consegna dovrà risultare da apposito verbale al quale dovrà essere allegato il certificato di agibilità e dal quale dovranno risultare:

la rispondenza del realizzato ai progetti edilizi, al presente contratto e ai suoi allegati, nonché la mancanza di vizi palesi;

l'idoneità dei locali al rilascio dei certificati di prevenzione incendi e sanitari;

la superficie effettiva sia della piastra che delle pertinenze.

In ogni caso di ritardo della consegna rispetto alla data prevista il promittente venditore pagherà alla promittente acquirente una penale di €2.000,00 (duemila//zero) per ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento dei danni ulteriori; detta penale verrà detratta direttamente dal prezzo totale.

Il contratto definitivo di compravendita verrà stipulato entro i trenta giorni successivi alla consegna avanti a Notaio che sarà scelto della parte acquirente.

Art.7) Il Comune di Macerata partecipa alla stipula del presente contratto preliminare, al solo fine di prendere atto della legittimità dell'operazione non assumendo quindi alcuna obbligazione al riguardo.

Art.8) La parte promittente venditrice garantisce che i beni e i diritti da questa promessi le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e che i medesimi risultano liberi da trascrizioni, iscrizioni ipotecarie, canoni, oneri reali in genere, privilegi anche fiscali, vincoli e gravami.

Art.9) Le parti dispensano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione di qualsiasi ipoteca comunque nascente dal presente atto, esonerandolo da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito.

Art.10) Il presente contratto, per quanto non espressamente contemplato, viene stipulato in ottemperanza a quanto prescritto e disciplinato dal Codice Civile.



COMUNE DI MACERATA

Art.11) Gli effetti della futura vendita decorreranno dal giorno della stipula del relativo atto pubblico.

Art.12) Gli oneri contrattuali afferenti alla stipula del presente atto pubblico di compravendita, sono posti a carico di COSTACO (o di NUOVA COSTACO) , che ha accettato di corrispondere l'interno ammontare.

Art.13) In ordine ad ogni e qualsivoglia controversia eventualmente nascente dalla esecuzione del presente atto, è competente il Foro di Macerata.

A richiesta, io notaio ho ricevuto questo atto, dattiloscritto sotto il mio diretto controllo da persona di mia fiducia e composto di 7 pagine di carta uso bollo che, previa lettura alle parti contraenti, viene riconosciuto perfettamente conforme alla volontà da Loro espressami ed in mia presenza, unitamente a me, lo sottoscrivono.

per il Comune di Macerata _____

per COSTACO (o NUOVA COSTACO) _____

il "soggetto attuatore" _____

Il Notaio _____