

SCHEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE

DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DELL'ABRUZZO E DEL MOLISE "G. CAPORALE" INSERITO NELL'APPALTO INTEGRATO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE IN LOCALITA' COLLEATTERRATO ALTO DI TERAMO.

L'anno duemilae _____ (20 __) il giorno _____ del mese di _____
in _____, presso _____, sono comparsi i sigg.:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in
qualità di _____;

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in
qualità di _____, di seguito nominato acquirente, che ha presentato la
migliore offerta nell'appalto integrato bandito dall'Istituto Zooprofilattico Sperimentale
dell'Abruzzo e del Molise "G. CAPORALE" per la realizzazione della Nuova Sede in
località Colleatterrato Alto di Teramo, per l'acquisizione dei beni che risultano
chiaramente descritti nelle schede degli immobili n. _____ del progetto
Definitivo per la valorizzazione della nuova sede.

Premesso

- che l'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Abruzzo e del Molise "G. CAPORALE" ha esperito la gara di appalto integrato ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera b del Codice e art. 169 del Regolamento, per la realizzazione della Nuova Sede;
- che la gara di appalto integrato prevedeva che il corrispettivo per l'esecuzione dei lavori fosse parzialmente corrisposto cedendo i beni sopra descritti;
- che, ai sensi e per gli effetti dell'art. ___ del _____ il bando prevedeva che il trasferimento degli immobili avvenisse entro due mesi dall'approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio dei lavori di realizzazione della Nuova Sede;
- che, pertanto, è necessario regolamentare le modalità del trasferimento della proprietà dei beni che l'Ente Appaltante ha indicato quale parziale finanziamento per la realizzazione dell'opera stessa;
- che con deliberazione n. ___ del _____ il Commissario straordinario ha provveduto ad aggiudicare alla migliore offerente l'esecuzione dei lavori;
- che per gli immobili ceduti in controvalore l'acquirente ha offerto il prezzo totale di € _____ (in lettere _____);
- che l'importo monetario ed il valore del patrimonio immobiliare da cedere in controvalore dell'appalto saranno conferiti a stati d'avanzamento secondo le seguenti percentuali dell'importo di contratto:
 - primo acconto quando l'importo dei lavori avrà raggiunto il 26,557%;
 - secondo acconto quando l'importo dei lavori avrà raggiunto il 48,324%;

- terzo acconto quando l'importo dei lavori avrà raggiunto il 61,400%;
- quarto acconto quando l'importo dei lavori avrà raggiunto il 100,000%.

- che i corrispettivi di ciascuna rata di acconto saranno liquidati in quota parte con il valore corrispondente all'aggiudicazione dei beni e per il differenziale con trasferimento monetario;

- che tali beni immobili saranno immessi in possesso secondo il seguente ordine:
 - primo acconto (26,557%) beni immobili di Contrada Gattia la cui valutazione di stima è pari ad € 5.150.000 (Cinquemilionicentocinquantamila);

 - secondo acconto (21,767%) beni immobili nella disponibilità dell'Ente Appaltante ma di proprietà del Comune di Teramo, la cui valutazione di stima è pari ad € 4.500.000 (quattromilionicinquecentomila). Per tale secondo acconto l'Ente Appaltante si riserva la corresponsione monetaria dell'intera rata nel caso in cui, per cause ad esso Ente non imputabili, la cessione dei beni immobili non dovesse avvenire nei tempi stabiliti;

 - terzo acconto (13,076%) corresponsione monetaria dell'intera rata;

 - quarto acconto (38,600%) beni immobili di proprietà dell'Ente Appaltante presso la Sede Centrale di Teramo con riserva di detenzione, a titolo di comodato d'uso fino al trasferimento dalla vecchia alla nuova sede.
 Dal trasferimento di proprietà, quindi dal possesso, è esclusa la Palazzina storica con l'area di pertinenza, meglio individuata negli elaborati del Programma Integrato di Intervento facente parte dei documenti di gara, il cui valore è stato determinato in € 700.000 (settecentomila) a fronte di una stima complessiva del cespite di € 14.000.000 (quattordicimilioni).

- che l'acquirente dichiara di aver preso visione del Capitolato Speciale d'Appalto dei lavori della Nuova Sede e di essere pienamente consapevole e di accettare che il presente contratto preliminare, contenente adempimenti a proprio carico, sia collegato ad una procedura di esecuzione di lavori pubblici;

- che, essendo l'esecuzione dei lavori subordinata al parziale finanziamento derivante dall'alienazione dei beni immobili, è necessario prevedere sia le modalità di trasferimento di detti 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, con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge, 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

Il sig. _____, nella qualità di cui in premessa, promette di vendere al sig. _____ nella qualità di _____, che promette di

acquistare, la piena proprietà dei seguenti immobili:

SEDE CENTRALE				
PROPRIETA' IZS - Terreni -				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Catastale
70	70	Fab. Urb. da accertare		32
70	71	Orto irriguo	1	600
70	98	Seminativo	1	1 850
70	99	Bosco misto	U	340
70	101	Bosco misto	U	1 060
70	158	Ente Urbano		5 125
70	203	Ente Urbano		4 584
70	432	Ente Urbano		285
70	433	Ente Urbano		1 412
70	785	Area rurale		30
70	786	Area rurale		40
70	787	Area rurale		17
70	790	Incolto produttivo	U	500
70	791	Incolto produttivo	U	15
70	792	Incolto produttivo	U	20
70	793	Incolto produttivo	U	10
70	794	Seminativo	1	2 750
70	795	Seminativo	1	260
70	796	Seminativo	1	280
70	797	Seminativo	1	40
70	798	Seminativo	1	10
70	839	Seminativo	1	985
70	841	Seminativo arborato	3	550
70	843	Fab. Urb. da accertare		152
70	844	Fab. Urb. da accertare		63
70	846	Area urbana		995
70	848	Area urbana		220
70	850	Area urbana		80
				22 305

PROPRIETA' IZS - Fabbricati -					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
70	158	3	B/4	3	7 215
70	158	4	B/5	1	10 092
70	203		B/5	3	16 319
70	432		B/5	2	1 831
70	433		B/5	3	4 602

PROPRIETA' DERIVANTI DAL COMUNE - Terreni -				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Catastale
70	155	Incolto sterrato		6 350
70	744	Ente Urbano		484
70	745	Area urbana		26
70	888	Ente Urbano		3 420
				10 280

PROPRIETA' DERIVANTI DAL COMUNE - Fabbricati -					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
70	744	1	C/2	3	172
70	744	2	A/2	2	9 vani
70	888		E/4		

SEDE GATTIA				
PROPRIETA' IZS - Terreni -				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Catastale
71	139	Pascolo	1	67
71	155	Pascolo	1	2 710
71	156	Bosco ceduo	1	510
71	157	Ente Urbano		19 885
71	159	Pascolo arborato	1	7 060
71	428	Pascolo	1	3 230
71	429	Bosco ceduo	1	4 160
71	430 *	Ente Urbano		410
71	431 *	Ente Urbano		175
89	1	Ente Urbano		38 160
89	3	Pascolo	1	110
89	4	Pascolo arborato	1	320
89	7	Bosco ceduo	2	12 900
89	8	Pascolo	1	1 120
89	396	Seminativo arborato	2	2 240
89	398	Bosco ceduo	2	2 540
89	400	Bosco alto	U	1 150
89	572	Ente Urbano		1 390
89	413 **			
				98 137

PROPRIETA' IZS - Fabbricati -					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
71	157		B/5	U	5 084
89	1		B/5	U	
89	572		A/4	2	7,5 vani

PROPRIETA' DERIVANTI DAL COMUNE - Terreni -				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Catastale
89	243	Seminativo	1	17 960
89	397	Seminativo arborato	2	6 620
89	399	Bosco ceduo	2	760
89	401		U	410
89	415	Bosco ceduo	2	3 045
89	416	Bosco ceduo	2	3 915
89	414 **			
				32 710

ART.3

I beni promessi in vendita verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, unitamente alle relative pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti inerenti, servitù attive e passive, queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere, obbligandosi la parte promittente 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 dell'atto di collaudo dei lavori di realizzazione della Nuova Sede.

Il sig. _____, nella qualità di cui in premessa, garantisce che il bene ed i diritti promessi spettano ed appartengono all'Ente Appaltante per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da trascrizioni passive ed iscrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, censi, oneri reali in genere, vincoli e gravami, privilegi anche fiscali.

Il sig. _____, nella qualità di cui in premessa, garantisce il libero e pacifico possesso dei beni a partire dal giorno seguente la data di approvazione dell'atto di collaudo dei lavori di realizzazione della Nuova Sede e rileva la parte promittente l'acquisto da ogni lite o molestia che le potesse derivare.

ART.5

Il corrispettivo della futura vendita, sulla base dell'offerta presentata in sede di gara, è stato convenuto in € _____ determinati dalle singole offerte presentate per ogni immobile e precisamente:

- € _____ per l'immobile catastalmente individuato al F. ___ P.lle _____
- € _____ per l'immobile catastalmente individuato al F. ___ P.lle _____
- € _____ per l'immobile catastalmente individuato al F. ___ P.lle _____

Quanto a € _____, pari al 10% del prezzo offerto in sede di gara, vengono versati contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a titolo di caparra confirmatoria e quale principio di pagamento e, di tale somma, la parte promittente venditrice rilascia con la firma del presente atto ampia e finale quietanza.

ART.6

Nessun interesse decorre sulle somme versate o da versarsi.

Il prezzo come sopra determinato è fisso ed invariabile.

In nessun caso l'Ente Appaltante potrà modificare il suddetto prezzo, anche in presenza di aumento della spesa per l'esecuzione dei lavori.

ART.7

Le disposizioni sul risarcimento mediante incameramento della caparra in caso di inadempienza in relazione al presente atto si intendono accettate con la partecipazione al bando di gara ed operano pertanto "ipso iure", per patto espresso senza necessità di preventiva costituzione in mora né, tantomeno, di pronuncia giudiziale.

ART.8

Ogni controversia relativa alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione ed alla risoluzione del presente contratto sarà devoluta al Foro di Teramo.

ART.9

Essendo il presente Contratto Preliminare finalizzato al reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione della Nuova Sede Dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Abruzzo e del Molise "G. Caporale", l'acquirente dichiara espressamente che, qualora vi siano modifiche alle scadenze temporali nell'esecuzione dei lavori, o eventi tali da ritardare la stipula del contratto di compravendita e l'immissione in possesso dei beni immobili, rinuncia a qualsiasi azione per il risarcimento di eventuali danni per ritardo o risoluzione.

ART.10

Il presente Contratto Preliminare potrà essere modificato solo per far conseguire all'Ente Appaltante condizioni migliorative rispetto a quelle emerse dalla gara già esperita.

ART.11

Tutte le spese inerenti ad 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.12

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

Letto confermato e sottoscritto in _____ data

L'ENTE

L'ACQUIRENTE

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile si approvano espressamente le clausole di cui agli Artt. 5 (prezzo), 8 (Foro Competente) e 9 (rinuncia a risarcimento danni)

L'ENTE

L'ACQUIRENTE