



ALLEGATO 5

BOZZA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENTIDA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE VIA DEGLI ALPINI 39, CROCEFIESCHI PRORPRIETA' DI S.P.IM. S.P.A.

S.P.Im. S.p.A., ("la **Promittente Venditrice**") con sede in Genova, Via di Francia, 1 Codice Fiscale 08866890158 e Partita IVA 03288300100 in persona dell'Amministratore Unico, dottoressa Elisabetta Calvi munito dei necessari poteri.

Se Persona fisica

Il sottoscritto/a nato/a il

Residente in Via..... n°..... CAP.....

C.F.

Telefono, mail

Oppure **Società**

In qualità di legale rappresentante della Società

Con Sede in..... Via..... C.F.....

P.IVA

Telefono, mail

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



Premesso che

Alla Proprietaria appartiene il seguente immobile:

a) Complesso immobiliare sito in Crocefieschi, Via degli Alpini 39, composto da due corpi di fabbrica costituenti un unico complesso comprensivo di aree esterne e numerose pertinenze (volumi tecnici, tettoie, ripostigli, ecc.), aventi destinazioni d'uso per i servizi alla persona.

Il fabbricato principale è composto da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra e di un piano seminterrato, il terzo piano è ricavato nel sottotetto.

Adiacente è connesso un secondo corpo di fabbrica di minore dimensione in pianta sviluppatosi per quattro piani fuori terra e di un sottotetto accessibile; il tutto come meglio identificato nelle planimetrie catastali (**sub all. 1 e sub all.3**) e nella visura catastale (**sub all. 2**).

Il tutto come più analiticamente descritto al successivo articolo 1.03.

b) la Promissaria Acquirente, per parte sua, ha partecipato alla Procedura presentando alla Promittente Venditrice un'offerta di acquisto, ferma e irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c., in relazione all'immobile di cui al precedente punto a);

c) all'esito della Procedura la Promittente Venditrice si è determinata ad accettare l'offerta della Promissaria Acquirente in relazione all'immobile di cui al precedente punto a), meglio descritto articolo 1.03;

tutto quanto sopra premesso, fra le parti in epigrafe si conviene e si stipula quanto segue:

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



ARTICOLO 1

Definizione

In aggiunta ai termini e alle espressioni definite nelle premesse o in altre clausole di questo contratto, ai fini dello stesso i termini e le espressioni qui di seguito elencati hanno il significato in appresso indicato per ciascuno di essi.

- 1.01 **"Data di Esecuzione"**: il giorno stabilito per la stipula del Definitivo (v. infra art. 1.02.), ovvero il o la diversa data che verrà stabilita di comune accordo dalle Parti e per iscritto; mentre il Contratto Preliminare sarà sottoscritto entro il
- 1.02 **"Definitivo"**: il contratto definitivo di compravendita che le Parti si impegnano a concludere alla Data di Esecuzione in virtù di questo contratto.
- 1.03 **"Immobile"**: l'immobile di circa 3.600 mq composto da due corpi di fabbrica costituenti un unico complesso comprensivo di aree esterne e numerose pertinenze (volumi tecnici, tettoie, ripostigli, ecc.), aventi destinazioni d'uso per i servizi alla persona.
- Il fabbricato principale è composto da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra e di un piano seminterrato, il terzo piano è ricavato nel sottotetto.
- Adiacente è connesso un secondo corpo di fabbrica di minore dimensione in pianta sviluppantesi per quattro piani fuori terra e di un sottotetto accessibile.
- Per l'accesso ai diversi piani sono presenti all'interno del fabbricato due vani scala affiancati (uno che consente l'accesso a partire dal piano seminterrato fino all'ultimo piano dell'edificio e l'altro, quello principale, che consente l'accesso fino al piano secondo del fabbricato, con inserimento al centro della sua struttura di ascensore); un ulteriore vano scala realizzato in un corpo aggiunto sul retro del fabbricato con struttura portante in cemento armato, dotato anch'esso di ascensore.

La distribuzione dei locali ai vari piani è la seguente:

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



- al piano seminterrato di circa 540 mq, locali di servizio comprensivi di cucine, dispense, magazzini, lavanderie, servizi igienici per il personale della cucina, locale caldaia avente accesso diretto dall'esterno, i due vani scala;
- al piano terreno di circa 900 mq, accessibile dallo scalone direttamente dal cortile esterno destinato anche a parcheggio per le autovetture, comprendente ampio ingresso, locali ad uso ufficio, corridoio di disimpegno, sale ristorante, soggiorno e svago, alcune camere dotate di servizi igienici per disabili, la sala medica;
- al piano primo e secondo di circa 740 mq ciascuno, sono presenti alcune camerate aventi dimensioni medio-grandi, prive di servizi igienici direttamente collegati alle sale di degenza; i servizi igienici, alcuni attrezzati per i portatori di handicap, sono tutti dislocati sulla parte posteriore del fabbricato, alcuni in batteria ed altri individuali collegati a poche camere;
- al terzo piano di circa 680 mq, parzialmente mansardato, sono presenti un corridoio di disimpegno centrale a divisione da una parte di una serie di camere da letto con altezza minima al perimetro di m 1,50 e dall'altra con i servizi igienici destinati alle camere fronti stanti, locali tecnici e/o di servizio; la parte non mansardata del piano è interamente occupata da un'ampia camerata dotata di terrazzo prospiciente il versante a monte del fabbricato ed in collegamento diretto con la struttura del vano scala realizzato in un corpo aggiunto e dotato di ascensore;
- Il piano sottotetto è caratterizzato dalla presenza delle tubazioni per la distribuzione degli impianti che presentano in parte coibentazione in asbesto regolarmente censito e del quale verranno fornite le relative schede di autonotifica;

L'area dell'intero complesso misura circa mq 15.400 ed è censito al NCEU di Crocefieschi: Fg. 8, particella 979, graffato Fg. 10, particella 989, cat. B/1, Classe U, Consistenza 13.337 mc, Superficie Catastale Totale 3.362 mq, Rendita Euro 14.464,78.

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



Tutti i beni immobili sopra descritti saranno acquistati con tutte le pertinenze ed accessioni e con tutti i fabbricati esistenti, nello stato di fatto attuale, servitù attive e passive, così come pervenuti alla Proprietaria, in forza dell'Atto di Permuta Segretario Generale del Comune di Genova Dott.ssa Maria Angela Danzi del 03/05/2010, Rep. N. 66924 e del successivo Atto di Scissione Notaio Biglia di Saronno del 30/06/2010, Rep. N. 33353, Raccolta N. 23469, si richiamano integralmente e la Promissaria Acquirente dichiara pertanto espressamente di conoscere.

- 1.04 **"Notaio"**: il Notaio indicato dalla Promissaria Acquirente per la stipula del Definitivo e per l'espletamento di ogni mandato connesso alla esecuzione di questo contratto.
- 1.05 **"Parti"**: collettivamente la Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente
- 1.06 **"Prezzo"**: il corrispettivo complessivo della promessa compravendita, così come individuato all'art. 2.03.
- 1.07 **"Promissaria Acquirente"**: Il Signor / La Signora / La società
..... meglio identificato/a in epigrafe di questo contratto, o altro soggetto che la stessa si riserva di indicare entro la data di esecuzione.

ARTICOLO 2

Oggetto del contratto

- 2.01 Promessa di compravendita dell'Immobile. Ai termini e alle condizioni previste in questo contratto, la Promittente Venditrice promette di vendere e la Promissaria Acquirente promette di acquistare l'immobile contro il pagamento del Prezzo. L'immobile verrà trasferito al momento della stipula del Definitivo, nello stato di fatto e di diritto, a corpo e non a misura, con la destinazione urbanistica, con annessi e connessi, affissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive esistenti, con ogni altra cosa e diritto, azione e ragione, tanto di proprietà che di

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



possesso, comunque afferenti all'immobile medesimo e comunque spettanti alla Proprietaria.

2.02 Precisazioni in ordine allo stato dell'Immobile. Le parti danno espressamente atto delle seguenti circostanze, che pertanto la Promissaria Acquirente dichiara di conoscere ed accettare, rimossa ogni eccezione sul punto:

- a) L'immobile è attualmente parzialmente ingombro da mobilia, lettini, sedie anche a rotelle e di arredi vari legati al precedente utilizzo della struttura. Il complesso in stato di disuso da diversi anni nei quali non sono stati effettuati interventi manutentivi e pertanto l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione; l'immobile quindi verrà alienato nello stato di fatto in cui si trova e gli sgomberi necessari saranno a carico della parte acquirente;
- b) il piano sottotetto è caratterizzato dalla presenza delle tubazioni per la distribuzione degli impianti che presentano in parte coibentazione in asbesto regolarmente censito e del quale verranno fornite le relative schede di autonotifica;
- c) all'interno dell'area cortilizia è presente una porzione di circa 10 mq oggetto di locazione commerciale a Telecom (poi TIM e ora Fibercop per conferimento di ramo d'azienda) ove è installato un sistema per il servizio di telecomunicazione avente durata pari a 9 anni a decorrere dal 1° febbraio 2019 – copia del contratto di locazione è stato consegnata alla parte promissaria acquirente;
- d) una porzione della strada pubblica carrabile e di un terreno foglio 10 e mappale 1015 NTC attiguo di proprietà di terzi rientrano per un'erronea rappresentazione in mappa catastale all'interno del foglio 10 mappale 989 NCT; sono già state avviate da S.P.Im. S.p.A. le pratiche per il riconfinamento perimetrale e pertanto l'estensione del complesso immobiliare potrebbe subire una limitata modifica in diminuzione della metratura delle aree esterne quantificabile ad oggi in circa 900 mq;

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



- e) all'interno dell'area cortilizia carrabile pertinenziale al complesso immobiliare è presente un'autovettura per la cui rimozione e le relative procedure resteranno a carico di S.P.Im. S.p.A.
- f) l'edificio non risulta collegato alla rete idrica comunale e pertanto gli oneri relativi all'allaccio comprensivo della relativa documentazione a corredo saranno a carico della parte acquirente
- g) Il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica, generatore di corrente ormai in disuso.

Con la stipula del definitivo la Promissaria Acquirente subentrerà in tutti i diritti, obblighi, posizioni e situazioni (giuridiche e di fatto), oneri, spese, responsabilità attualmente in capo alla Promittente Venditrice collegati o conseguenti alla proprietà dei beni oggetto del presente contratto ed alle circostanze sopra descritte, nessuna esclusa, che comunque si intendono ceduti alla stessa Promissaria Acquirente, così come esistenti al momento della vendita, la quale se ne assume in ogni caso ogni responsabilità, manlevando espressamente S.P.Im. SpA da qualsivoglia obbligazione o conseguenza che potesse discendere

2.03 Prezzo. Il Prezzo viene consensualmente determinato in Euro (€/in lettere), oltre alle imposte dovute ai sensi di legge.

2.04 Modalità e termini di pagamento. Il Prezzo verrà pagato alla Data di Esecuzione in un'unica soluzione mediante assegni bancari circolari intestati alla Promittente Venditrice ovvero mediante bonifico bancario, con valuta alla Data di Esecuzione, su conto corrente bancario intestato alla Proprietaria, come segue per S.P.Im. SpA:

INTESA SANPAOLO S.p.A.

IBAN IT06X0306901400100000110810

2.05 Garanzia. A garanzia degli obblighi di pagamento del Prezzo (v. art. 2.03) e dell'esecuzione degli obblighi di cui al successivo art. 3.02(b), la Promissaria Acquirente ha consegnato alla Promittente venditrice,

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



(a) l'importo di Euro (€/in lettere.....), pari al 5% del prezzo offerto, mediante assegni bancari circolari intestati a favore della Promittente Venditrice. Tale importo sarà trattenuto dalla Promittente Venditrice a titolo di deposito cauzionale, essendo inteso che all'atto di stipula del Definitivo tale ammontare verrà imputata in acconto del Prezzo;

2.06 Possesso. Il possesso dell'Immobile si trasferirà alla Promissaria Acquirente, con i diritti e gli oneri ad esso connessi, all'atto di stipula del Definitivo.

ARTICOLO 3

Stipula del definitivo

3.01 Data e luogo della stipula. Il Definitivo verrà stipulato entro e non oltre la Data di Esecuzione, da ritenersi quale termine di rilevante interesse per la Proprietaria e la Promittente Venditrice ai sensi dell'art.1455- c.c., presso lo studio del Notaio, alla data e all'ora che verrà da quest'ultimo indicata.

3.02 Adempimenti delle Parti. Ferma restando ogni altra applicabile pattuizione di questo contratto ed in aggiunta ad ogni altra prestazione dovuta in base allo stesso, le Parti, ai fini della stipula del Definitivo, si conformeranno alle seguenti disposizioni.

(a) La Promittente Venditrice:

- (i) invierà tempestivamente al Notaio tutti i documenti necessari o utili alla redazione del Definitivo, con particolare riferimento all'atto di provenienza;
- (ii) predisporrà e consegnerà alla Promissaria Acquirente, contestualmente al pagamento del Prezzo, la relativa fattura con regime fiscale previsto dalla legge;

(b) La Promissaria Acquirente:

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



- (i) invierà tempestivamente al Notaio i dati e i documenti necessari o utili alla redazione del Definitivo, e, comunque, tutti i dati e i documenti richiesti dal Notaio stesso;
- (ii) pagherà il Prezzo di cui all'art. 2.03;

ARTICOLO 4

Dichiarazioni e Garanzie della Promittente Venditrice

4.01 Stato di diritto dei beni oggetto del contratto. La Promittente Venditrice dichiara e garantisce che attualmente, così come sarà alla stipula del Definitivo:

- (a)** L'immobile è di assoluta ed esclusiva proprietà della Proprietaria;
- (b)** L'immobile è libero da ipoteche, sequestri, e pignoramenti;
- (c)** non sussistono pendenze di natura fiscale e/o amministrativa che possano dare luogo a debiti con diritto di privilegio su uno o tutti gli Immobili;

Inoltre, in relazione all'art.6, D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e al regolamento Regione Liguria n. 1 del 22 gennaio 2009, la Promittente Venditrice provvederà a consegnare copia dell'attestato e/o prestazione energetica alla Promissaria Acquirente alla stipula del contratto definitivo.

ARTICOLO 5

Dichiarazioni della Promissaria Acquirente

5.01 Conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile. Manleve

La Promissaria Acquirente, sulla base di proprie autonome indagini e verifiche, dichiara:

- a)** di accettare l'Immobile come visto e piaciuto, anche con esplicito riferimento allo stato di manutenzione dello stesso sito in Crocefieschi Via degli Alpini 39;

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



- b)** di essere perfettamente a conoscenza, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile cui si riferisce l'offerta di acquisto, della situazione inerente le servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, e di ogni altro diritto di terzi, vincolo o peso che gravino sull'immobile, esonerando la promittente venditrice di qualsiasi responsabilità al riguardo, anche con riferimento a quanto sopra riportato art. 2.02;
- c)** di avere effettuato sopralluogo presso l'immobile.

La Promissaria Acquirente dichiara inoltre di conoscere e di accettare, manlevando la promittente venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità, così come verrà accettato alla stipula del Definitivo:

- (a)** lo stato di manutenzione dell'immobile, la situazione degli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti indicati all'art. 1 del decreto del min. dello Sviluppo Economico n° 17 del 22/01/2008, anche rispetto alle normative vigenti – anche di natura comunitaria – in materia di sicurezza. In particolare la parte acquirente si dichiara consapevole che quella alienante non presta alcuna garanzia circa la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'Articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008, nonché circa la loro conformità alle normative vigenti – anche di natura comunitaria in materia di sicurezza. Inoltre, la parte acquirente esonera la parte alienante alla consegna della documentazione tecnico amministrativa prevista dalla legislazione vigente; Resta inteso che la regolarizzazione degli impianti in oggetto sarà effettuata ove necessario a cura e spesa della Promissaria Acquirente, la quale manleva la Promittente Venditrice.
- (b)** la destinazione urbanistica dell'immobile e di ogni loro singola porzione, nonché i relativi vincoli di natura amministrativa;

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



(c) la situazione dell'immobile in relazione alla vigente disciplina edilizia, urbanistica ed igienica e di accettarlo nello stato e nelle condizioni in cui si trova, rimossa ogni eccezione al riguardo

5.02 Liberatoria. In ragione di quanto indicato art. 5.01 e delle verifiche e disamine effettuate, la Promissaria Acquirente rinuncia espressamente fin da ora a sollevare nei confronti della Proprietaria e/o della Promittente Venditrice ogni e qualsiasi eccezione di sorta, presente e/o futura, relativamente a quanto forma oggetto del presente preliminare di compravendita.

ARTICOLO 6

Altri Patti e Condizioni

6.01 Spese ed oneri del presente contratto. Ciascuna Parte sosterrà in proprio i costi relativi all'assistenza dei professionisti incaricati della stesura e/o della revisione di questo contratto.

6.02 Assenza di intermediari. Le Parti si danno reciprocamente atto che nessuna di esse si è obbligata a riconoscere compensi o provvigioni di intermediazione, brokeraggio o simili relativamente alla compravendita qui prevista, il cui pagamento possa essere legittimamente richiesto, in tutto o in parte, all'altra parte.

6.03 Spese, imposte e tasse relative al presente contratto ed al Definitivo. Le spese ed imposte relative al presente contratto, nonché quelle relative al Definitivo saranno a carico esclusivo della Promissaria Acquirente.

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



ARTICOLO 7

Disposizioni generali

- 7.01 Modifiche. Qualsiasi modifica a questo contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla Parte nei confronti della quale la stessa viene invocata.
- 7.02 Comunicazioni e notifiche. Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questo contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita a ricevimento della stessa, se indirizzata come segue:
- S.P.Im. S.p.A.** Via di Francia 1 – 16149 Genova
Alla c.a. dott.ssa Elisabetta Calvi
PEC: spimgenova@pec.it
- 7.03 Premesse e Allegati. Le Premesse di questo contratto, così come gli Allegati, che vengono sottoscritti in ogni pagina alle Parti, ne formano parte integrante e sostanziale.
- 7.04 Inscindibilità delle obbligazioni. Le prestazioni e gli impegni assunti da ciascuna delle Parti di questo contratto devono considerarsi inscindibili.
- 7.05 Tolleranza. L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti realizzati dall'altra in violazione delle disposizioni contenute in questo contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previste.
- 7.06 Rubriche. Le rubriche dei singoli articoli sono state poste al solo scopo di facilitare la lettura di questo contratto e, pertanto, di esse non dovrà essere tenuto alcun conto ai fini dell'interpretazione del contratto stesso.

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....



7.07 Richiami. Salvo che risulti diversamente dal contratto, i richiami qui contenuti da articoli, paragrafi, punti od allegati, si intendono riferiti ad articoli, paragrafi, punti od allegati del presente contratto

ARTICOLO 8

Foro competente

8.01 Individuazione. Ogni eventuale procedimento giudiziario insorgente dall'interpretazione o esecuzione di questo contratto, o, comunque, ad esso relativo, sarà di competenza esclusiva del foro di Genova.

La Promittente Venditrice

La Promissaria Acquirente

.....

.....

Elenco Allegati

sub all. 1) Planimetrie catastali complesso immobiliare;
sub all. 2) Visura catastale complesso immobiliare;
sub all. 3) Vax d'unione;

* * *

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341; Il c, Codice civile, si intendono specificatamente approvati dalla Promissaria Acquirente, per averne preso piena e particolareggiata conoscenza i seguenti articoli:

- Articolo 2.02 "Precisazioni in ordine allo stato dell'Immobile"
- Articolo 5 "Dichiarazioni della Promissaria Acquirente", e in particolare
- Articolo 5.01 "Conoscenza dello stato di fatto e di diritto. Manleve
- Articolo 5.02 "Liberatoria";
- Articolo 8 "Foro Competente".

La Promissaria Acquirente per accettazione

.....