

Contratto preliminare di compravendita di terreno (soggetto ad IVA)

Con la presente privata scrittura da valere ad ogni effetto di Legge, fra i sottoscritti:

- **la Sig.ra Carolina Zanni e il Sig. Giuliano Galimberti** nato a il e domiciliato, codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia n. 03150450249, numero R.E.A.: RE – 296702, d'ora innanzi denominato parte promittente;

e

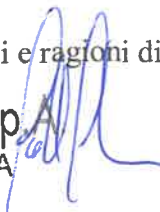
**GRISENDI Gabriele** nato a Reggio Emilia il 22.12.1973 C.F.: GRSGR73T22H223B residente in Reggio Emilia, nella sua qualità di legale rappresentante della società Edilgrisendi SPA con sede a Reggio Emilia in Via Dal Verme, 8 PI e CF: 00239240351 d'ora innanzi denominato parte promissaria per sé o per soggetto da nominare si conviene e si stipula quanto segue.

- 1) La parte promittente promette di cedere e vendere alla parte promissaria che accetta di acquistare per sé o per persona (fisica e/o giuridica) che si riserva di nominare entro la data del rogito, la piena proprietà di una porzione di terreno alla data attuale agricolo censito nello strumento urbanistico vigente approvato dal Comune di Reggio Emilia, in cui è sito, prospiciente la strada Via Pestalozzi e nelle vicinanze di Via Petit Bon dalla quale la porzione di terreno in oggetto ha accesso, il tutto meglio descritto nell'Allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

Detto appezzamento di terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 189 mappali 78 e parte del mappale 72; quest'ultimo mappale sarà oggetto di futuro frazionamento da un appezzamento di terreno agricolo, di maggiori dimensioni, di proprietà della parte promittente stessa, da redigersi a cura e spese della parte promissaria.

Il terreno oggetto della compravendita è confinante: a ovest con Via Petit Bon e con ragioni di terzi, a nord con Via Pestalozzi e ragioni di terzi, sud ed est con ragioni di terzi.

EDILGRISENDI S.p.A.  
REGGIO EMILIA



2)-La presente promessa di compravendita del terreno avviene a misura, il prezzo concordato fra le parti è di € \_\_\_\_\_ per ogni mq di area agricola, che a seguito di quanto meglio specificato al seguente Art.4, diverrà edificabile (c.d. Superficie Fondiaria).

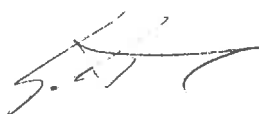
La parti alla data attuale stimano che l'area agricola oggetto della compravendita sarà pari a circa \_\_\_\_\_ mq. per un prezzo complessivo di € \_\_\_\_\_ oltre alle imposte di legge e verrà pagato interamente al momento del rogito, che sarà da stipularsi a cura e spese della parte promissaria secondo le modalità meglio espresse al seguente Art.4 entro i 60 giorni successivi all'approvazione dello strumento urbanistico da parte del Comune di Reggio Emilia che attribuirà la possibilità di edificare sul terreno attualmente agricolo.

Stante la clausola meglio espressa al seguente Art.4 la parte promittente rinuncia alla corresponsione da parte della parte promissaria di somme a titolo di caparra e/o acconto.

3) La porzione di terreno verrà alienato alla parte promissaria nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come goduto dalla parte promittente, con ogni inerenza, pertinenza, uso, diritto, ragione, servitù attive e passive con garanzia di libertà dell'immobile da ipoteche, censi, canoni, usufrutti e vincoli di qualsiasi natura anche fiscale.

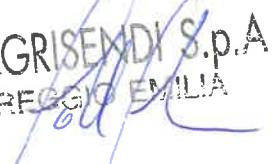
La consegna del terreno alla parte promissaria avverrà alla data del rogito, pertanto l'intero terreno promesso in vendita rimane sino a quel momento nella disponibilità piena della parte promittente che potrà quindi utilizzarlo, mantenendo per sé tutti i frutti e tutti gli eventuali oneri (esempio bonifica ed IMU) per il possesso e la conduzione del fondo agricolo.

4) La Signora Carolina Zanni e il Signor Giuliano Galimberti autorizzano la società Edilgrisendi SPA a dare specifica esecuzione agli accordi condivisi tra le parti del presente contratto affinché la Edilgrisendi SPA stessa vada ad esperire, a proprie cura e spese, tutto quanto di necessità con il Comune di Reggio Emilia per trasferire, in base a uno specifico accordo, una parte della potenzialità edificatoria di proprietà della parte promissaria stessa, individuata da adeguato strumento urbanistico.



Zanni Caroline

EDILGRISENDI S.p.A.  
REGGIO EMILIA



A tal riguardo la parte promittente si impegna, sin d'ora, a sottoscrivere tutta la documentazione necessaria per dare seguito a quanto dalle parti concordato, confermando la sussistenza dell'impegno a vendere anche di fronte al Comune, se richiesta.

Nel caso in cui il Comune di Reggio Emilia approvi nel proprio strumento urbanistico il progetto, così come presentato dalla parte promissaria, le parti si obbligano ad addivenire a rogito secondo quanto concordato al precedente Art.2).

Nel caso in cui il Comune di Reggio Emilia approvi il progetto con una riduzione della capacità edificatoria e quindi una riduzione dell'area agricola trasformata in edificabile (c.d. Superficie Fondiaria), le parti tra loro convengono che la parte promittente cederà e la parte promissaria addiverrà all'acquisto della sola porzione di area, alle stesse condizioni di prezzo unitario concordate al precedente Art.2; pertanto il prezzo complessivo della compravendita sarà proporzionale alla superficie agricola trasformata in Superficie Fondiaria, che il Comune di Reggio Emilia approverà.

Nel caso in cui, al termine dell'iter urbanistico di cui al precedente capoverso, il Comune di Reggio Emilia non approvi il progetto di trasferimento della potenzialità edificatoria, il presente contratto si risolverà e diventerà privo di ogni validità ed efficacia di legge, come se mai stipulato, pertanto nessuna delle due parti avrà mai nulla a pretendere dalle altre a qualsiasi titolo per qualsiasi ragione dedotta o deducibile.

In ogni caso le parti tra loro concordano che il termine ultimo entro il quale il Comune dovrà approvare l'idoneo strumento urbanistico che definirà il trasferimento della capacità edificatoria sull'area agricola di proprietà della parte promittente è il 31.12.2022, perciò allo spirare di detta data, senza che il Comune di Reggio Emilia addivenga all'approvazione del progetto suindicato, il presente contratto si intenderà risolto e privo di ogni efficacia di legge come se mai stipulato e nessuna delle due parti avrà mai nulla a pretendere dall'altra a qualsiasi titolo per qualsiasi dedotta e deducibile.

5) Il presente contratto non è oggetto di registrazione, tuttavia gli eventuali oneri di registrazione e/o di trascrizione graveranno a carico esclusivo della parte che si attiverà per conseguire la stessa.

EDILGRISENDI S.p.A.  
REGGIO EMILIA

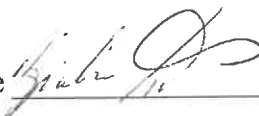
6) Nel caso in cui il Comune di Reggio Emilia approvi il progetto presentato dalla parte promissaria e la parte promittente non addivenisse a rogito con la parte promissaria stessa, secondo quanto precedentemente dalle parti definito, la parte promittente si obbliga a pagare alla parte promissaria a titolo di penale, entro i 15 giorni successivi alla data del mancato rogito, la somma pari ad €

Nel caso in cui la parte promissaria richiedesse ulteriore area agricola alla parte promittente per circa ulteriori mq per trasferire la capacità edificatoria di sua proprietà così come regolato nei precedenti articoli, le parti tra loro concordano che il prezzo unitario di quest'ultima porzione di area agricola, oggetto del presente capoverso, da frazionarsi dal mappale 72 (foglio 189) ammonta ad € per ogni mq di area agricola.

Reggio Emilia, 28.10.2021

Firmato

Parte promittente

 Daniela Corbelli

Parte Promissaria

  
EDILGRISENI S.p.A.