

## CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge tra le sottoscritte parti:

- **"PARROCCHIA DI SAN LORENZO A RONA"**, con sede in Reggello, Frazione Matassino, Via Giovanni XXIII n. 68, codice fiscale: 94010240482 in atto rappresentata dal legale rappresentante **Mons. IMPERIOSI Simone**, nato a San Giovanni Valdarno il giorno 2 settembre 1976 e residente in Cavriglia, Via Puccini n. 1, codice fiscale: MPR SMN 76P02 H901T, domiciliato per la carica come sopra ed a quest'atto legittimato in virtù di autorizzazione emessa dal Vescovo di Fiesole in data 23 dicembre 2019;

(anche **PARTE PROMITTENTE VENDITRICE**);

- **Società "IDROTEC BAGIARDI S.R.L."**, con sede in Reggello, Via Pian della Rugginosa n. 236, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) i.v., iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Firenze con il numero-codice fiscale: 05027250488, nonché al R.E.A. con il numero: 511826, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor **BAGIARDI Raffaele**, nato a Pian di Scò il giorno 3 ottobre 1960, residente in Reggello, Via Giovanni XXIII n. 66, codice fiscale: BGR RFL 60R03 G552K, ma domiciliato per la carica come sopra e a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri al medesimo conferiti dal vigente statuto sociale;

(anche **PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE**).

### SI CONVIENE QUANTO SEGUE

#### ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La **"PARROCCHIA DI SAN LORENZO A RONA"**, come sopra rappresentata, promette di vendere e di trasferire, con le più ampie garanzie di legge e senza riserva e limitazione alcuna, alla società **"IDROTEC BAGIARDI S.R.L."**, che come sopra rappresentata, la quale accetta e promette di acquistare, per sè e/o per persona o ente da nominare nell'atto pubblico, la **piena proprietà** della seguente unità immobiliare sita in **Comune di Reggello, Località Pian di Rona**, e precisamente:

- **piccolo fabbricato di culto** che non è mai stato consacrato ma solo benedetto, avente accesso da una strada interna comunale denominata Rona di Sopra, oltre resede pertinenziale circostante ad uso esclusivo della superficie complessiva catastale di metri quadrati 3.510 (tremilacinquecentodieci);

confinante con Via Rona di Sopra, proprietà "Q'In Srl", proprietà Istituto Degli Innocenti, proprietà "Falb Srl", salvo se altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio 104, particella 450, subalterno 1, piano T, categoria E/7, R.C. Euro**



1.008,00.

#### ARTICOLO 2 - SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO

L'unità immobiliare in oggetto sarà venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, e come la parte promittente venditrice possiede ed ha diritto di possedere, anche in forza degli atti di provenienza, con le inerenti servitù attive e passive, nonchè accrescimenti, accessioni, pertinenze e dipendenze, annessi e connessi, e con tutti gli usi ed i diritti, gli obblighi, le azioni e le ragioni quali risultano dai titoli di provenienza.

La parte promissaria acquirente dichiara:

- di aver visitato, esaminato e controllato l'unità immobiliare oggetto della presente scrittura e di aver trovato tutto di suo pieno gradimento e si impegna ad accettarla nello stato in cui essa oggi si trova; analogo impegno assume la parte promittente venditrice, per la conservazione dell'unità immobiliare nell'attuale stato fino al momento della consegna.

#### ARTICOLO 3 - GARANZIE

La parte promittente venditrice, anche ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme sul regime patrimoniale della famiglia, garantisce, ora e per allora:

- l'assoluta commerciabilità e proprietà di quanto promesso in vendita in forza di regolari atti di trasferimento nel ventennio;

- la sua libertà da vincoli, canoni, diritti di prelazione in genere, oneri ed arretrati di imposte e tasse, pendenze, accertamenti o pagamenti tributari in corso, privilegi fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi in genere;

- che non gravano procedimenti giudiziari o extra-giudiziari; volendo con ciò rispondere come per legge in caso contrario assumendone le conseguenziali spese e sollevando la parte promissaria acquirente da ogni responsabilità, molestia o danno.

#### ARTICOLO 4 - PROVENIENZA

La parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto in oggetto in virtù di Decreto del Vescovo della Diocesi di Fiesole del giorno 31 agosto 1989 n. 79, ai sensi dell'art 29, comma 4° Legge n. 222 del 20 maggio 1985 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 9 dicembre 1989 al n. 21.606 di formalità.

\*\*\*

La parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, si impegna a consentire alla parte promissaria acquirente eventuali sopralluoghi dell'unità immobiliare di cui trattasi prima della stipula dell'atto definitivo di vendita, ivi compreso lo stesso giorno dell'atto definitivo

Handwritten signatures and a circular blue stamp of the Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze.

di vendita.

#### ARTICOLO 5 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

##### CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La parte promittente venditrice, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e dell'articolo 40 della legge n. 47 del 28.2.85 e successive integrazioni e modificazioni, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di mendacio ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara, e la parte promissaria acquirente ne prende atto, che il fabbricato sito in **Comune di Reggello, Località Pian di Rona**, oggetto del presente atto fa parte, è stato edificato in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti edilizi, rilasciati dalla competente autorità del Comune di Reggello - tutti non annullati, nè decaduti, nè divenuti inefficaci e non revocati - nonchè in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio allora vigente, ed esattamente in virtù della Licenza di Costruzione n. 104 del giorno 5 luglio 1972, a cui ha fatto seguito l'Autorizzazione di abitabilità/usabilità del giorno 31 gennaio 1980 protocollo n. 1P552.

La parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, dichiara infine che successivamente a tale ultima data non sono state apportate a quanto in oggetto modifiche tali da richiedere provvedimenti di autorizzazione o concessione edilizia, e/o permesso di costruire, permesso in sanatoria nonchè denuncia di inizio attività, neanche in sanatoria.

In ordine alla situazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto resta espressamente pattuito tra le parti che tutti gli oneri, spese, oblazioni, sanzioni e quant'altro dovesse derivare dalla verifica finale in ordine alla perfetta conformità urbanistica ed alla corretta rappresentazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto saranno ad esclusivo carico della parte promittente venditrice, che pertanto si obbliga espressamente a garantire in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita la totale conformità urbanistica nonchè la corretta rappresentazione catastale dell'unità immobiliare oggi promessa in vendita. Si precisa che tale pattuizione è clausola essenziale del presente contratto, e pertanto il mancato adempimento della stessa da luogo ad inadempimento dell'odierna parte promittente venditrice.

Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 la parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, dichiara sin d'ora di avere reso edotta la parte acquirente circa l'inesistenza di ogni e qualsiasi tipo di impianto.

Con riferimento a quanto previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e delle successive disposizioni



correttive ed integrative, la parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, dichiara fin da ora, che quanto in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della lettera b) dell'Appendice A dell'allegato 1 del D.M. del 26 giugno 2015, in quanto trattasi di edificio adibito a luogo di culto ed allo svolgimento di attività religiose, inoltre, essendo il medesimo comunque privo di ogni e qualsiasi impianto non sarebbe possibile procedere alla relativa certificazione.

La parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga, pertanto, a far pervenire al notaio designato per la stipula, ed in tempo utile, tutta la documentazione occorrente ed una relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale sottoscritta da professionista abilitato, che comprenda:

- schede planimetriche;
- copia dei provvedimenti edilizi.

#### ARTICOLO 6 - PREZZO

Il prezzo viene convenuto in complessivi Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) e viene così regolato:

- quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) mediante bonifico bancario identificativo n. U004A20004C9415647301504650.2239967, effettuato tramite Intesa Sanpaolo SpA, in data 2 agosto 2019, a favore della parte promittente venditrice, con valuta in data 5 agosto 2019, sono stati versati alla proposta di acquisto a titolo di caparra confirmatoria e da imputare in conto-prezzo al momento della stipula del contratto definitivo di vendita, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice;

- quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) vengono versati a titolo di ulteriore caparra confirmatoria e da imputare in conto-prezzo al momento della stipula del contratto definitivo di vendita, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice mediante bonifico bancario da effettuarsi entro il giorno 30 dicembre 2019;

- quanto ai residuali Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a saldo dell'intero corrispettivo, verranno pagati, fermo quanto in appresso specificato, al rogito del contratto definitivo di vendita, che sarà stipulato dal Notaio scelto dalla parte promissaria acquirente, entro e non oltre il giorno 31 luglio 2020.

Con riferimento alla parte del prezzo ancora da pagare e che verrà corrisposta in sede di stipula dell'atto definitivo di compravendita essa potrà essere procurata, dalla parte promissaria acquirente mediante l'assunzione di un mutuo che verrà concesso da un Istituto di Credito scelto dalla medesima parte promissaria acquirente.

A tal riguardo, la parte promittente venditrice dichiara di impegnarsi a trasferire anche il possesso dell'unità immobiliare in oggetto al momento della stipula della compravendita definitiva, previa consegna da parte dell'istituto mutuante del mandato irrevocabile disposto a suo favore per la residua somma o previa dichiarazione del notaio rogante di svincolare la medesima somma residua a suo favore non appena decorsi i termini di legge.

La parte promittente venditrice si impegna, sin da ora, a fornire ogni ulteriore documentazione eventualmente richiesta dall'istituto mutuante.

I sottoscritti prendono atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 del c.c., qualora non si dovesse nel termine predetto addivenire alla stipulazione del contratto definitivo per inadempimento della parte promittente venditrice, la parte promissaria acquirente potrà recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra data; qualora, invece, si dovesse rendere inadempiente la parte promissaria acquirente la parte promittente venditrice riterrà la caparra ricevuta.

#### ARTICOLO 7 - CONSEGNA

La parte promissaria acquirente sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'unità immobiliare in oggetto, libera e vuota da persone e cose, dal momento del contratto definitivo di compravendita e da tale momento l'acquirente ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

#### ARTICOLO 8 - MEDIAZIONE

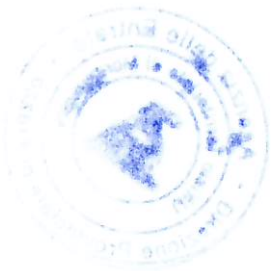
Con riferimento all'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223:

- le parti, ciascuno per quanto di sua spettanza, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il presente preliminare di immobile è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del c.c.

#### ARTICOLO 9 - CONDIZIONE ESPRESSA RISOLUTIVA

Le parti convengono espressamente di assoggettare il presente preliminare alla seguente condizione espressa risolutiva:

--- mancata approvazione da parte delle competenti autorità amministrative, della pratica urbanistica avente ad oggetto la Variante Urbanistica Anticipatrice, che sarà presentata a tutta cura, spese e responsabilità della parte promissaria acquirente (società "IDROTEC BAGIARDI S.R.L.", e che prevederà il cambio di destinazione di quanto in oggetto e



la realizzazione di un edificio per attività produttiva e per attività ad essa connessa della Superficie Lorda di circa 1.100 (millecento) metri quadrati oltre palazzina su due piani per uffici connessi all'attività produttiva di circa 400 (quattrocento) metri quadrati entro la data del 31 luglio 2020.

Le parti, pertanto, di comune accordo tra loro, pattuiscono che nel caso in cui dovesse avverarsi la condizione di cui sopra il presente contratto preliminare si intenderà risolto di diritto e la parte promittente venditrice dovrà restituire alla parte promissaria acquirente tutto quanto ricevuto a titolo di caparra senza che alcuna parte possa agire e/o pretende dall'altra alcuna somma e/o importo a titolo di penale e/o risarcimento per ogni e qualsiasi eventuale danno.

In merito a quanto sopra la parte promittente venditrice si obbliga espressamente a firmare tutta la documentazione che dovesse rendersi necessaria a semplice richiesta della parte promissaria acquirente e dichiara, inoltre, di delegare ed autorizzare espressamente la medesima parte promissaria acquirente società "IDROTEC BAGIARDI S.R.L." a presentare, predisporre e firmare tutti i documenti, pratiche e certificati che dovessero rendersi utili, necessari e/o anche solo opportuni.

#### ARTICOLO 10 - SPESE ED IMPOSTE

Le spese del presente contratto e quelle tutte dell'atto notarile definitivo di compravendita connesse e dipendenti, sono e saranno a carico della parte promissaria acquirente, o dell'acquirente se persona diversa dalla parte promissaria acquirente.

Le parti dichiarano che provvederanno a propria cura e spese alla registrazione, ai sensi e nei termini di legge, del presente contratto preliminare; dichiarano, inoltre, di aver concordemente scelto per lo stesso la forma della scrittura privata con sottoscrizioni non autenticate consapevoli che, per carenza di forma, il presente contratto non potrà essere trascritto presso la Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari ex art. 2645 bis c.c.

Letto, approvato e sottoscritto in triplice originale.

Reggello, il giorno ventisette dicembre duemiladiciannove.

*Fiorino Giuseppe*  
*Raffaele Bignardi*

REGISTRATO AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI MONTEVARCHI IL 9 GEN. 2020  
AL N. 24 SERIE 3



L'ADDETTO  
Gina Del Broccolo (1)  
Firma su delega del Direttore Provinciale