

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI JESOLO

Repertorio n.

raccolta n.

SCHEMA in data 15/12/2014 prot. n. 79156.

CONTRATTO PRELIMINARE DI PERMUTA IMMOBILIARE

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____ davanti a me _____ notaio

si sono personalmente costituiti i signori:

1) _____, nato a _____ il _____, residente in _____, nella sua quali-

tà di _____ del Comune di Jesolo (di seguito per brevità "Comune"), il qua-

le dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto del Comune che rappresenta (codi-

ce fiscale del Comune e Partita IVA n. _____), ai sensi dell'art. 107 del d.lgs.

18/08/2000 n. 267 e del provvedimento sindacale prot. n. 38278 del 03/07/2012;

2) _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la

Società che rappresenta, che interviene nel presente atto nella sua qualità di _____

della Società _____ (di seguito per brevità "Proponente aggiudicatario"), con

sede in _____, via _____ n. _____, capitale sociale Euro _____ inte-

ramente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di _____

_____, il quale dichiara di agire in nome, per conto ed interesse della citata società.

Della identità personale delle predette costituite parti, io notaio sono certo ed esse mi di-

chiarano di voler rinunciare, di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza di

testimoni e di voler rendere pubblico quanto segue.

Premesso:

che il Comune ha pubblicato in data _____ prot. n. _____ l'avviso per la ricerca

di un immobile o porzione di immobile da adibire a nuova sede del Museo di Storia Natu-

rale mediante contratto di permuta con l'immobile di proprietà comunale noto come ex

complesso scolastico "Carducci" di seguito meglio identificato;

che entro il termine finale per la presentazione delle offerte sono pervenute numero

_____ proposte contrattuali di permuta;

che la commissione aggiudicatrice in data _____ ha provveduto

all'aggiudicazione provvisoria, resa definitiva con provvedimento del Responsabile del

Procedimento n. _____ del _____, che assegna il primo posto alla proposta contrattuale

pervenuta da parte della ditta _____;

che in attuazione ed in conformità a quanto stabilito dall'Avviso succitato, il Comune e il

Proponente aggiudicatario intendono addivenire alla stipula del contratto preliminare di

permuta recante gli impegni, obblighi e diritti rispettivi delle Parti;

Tutto ciò premesso, in virtù di quanto sopra menzionato, le parti come sopra rappresentate

e costituite convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto e

s'intendono qui riportate.

ART. 2 - PERMUTA

2.1. Il Proponente aggiudicatario promette di cedere a titolo di permuta al Comune che allo

stesso titolo promette di acquistare, il diritto di piena ed esclusiva proprietà di un immobile

da destinare a sede del Museo di Storia Naturale (d'ora in avanti anche "Immobile Muse-

o"), conforme alla proposta progettuale pervenuta in sede di gara e consistente nello studio

di fattibilità redatto in data _____ composto dai seguenti elaborati: _____ (alle-

gato 1), ed ubicato nel fg. _____ mappale _____.

2.2. Il Comune, a titolo di permuta, promette di cedere e trasferire al Proponente aggiudica-

	tario, che allo stesso titolo accetta, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile	
	noto come Ex Complesso Scolastico Carducci (d'ora in avanti anche "Immobile Carducci"),	
	così di seguito identificato al N.C.E.U. fg 69 mappale 283 ed al N.C.T. fg 69 mappali 283 e	
	818. Su quest'ultimo mappale verrà ceduto il diritto di superficie perenne del sottosuolo ri-	
	servando al Comune l'area sovrastante a parcheggio pubblico. Sul suddetto immobile con	
	deliberazione della giunta comunale n. 90 del 08/04/2014 e con determinazione dirigenziale	
	n. 993 del 04/07/2014 è stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica	
	in zona B 2.1 denominato "Ex Scuola Carducci" che si compone dei seguenti elaborati gra-	
	fici:	
	- Tav. 001 - Planimetrie estratto PRG – CTR, estratto mappa;	
	- Tav. 002 - Planimetria individuante altezze edifici contermini;	
	- Tav. 003 - Planimetria stato di fatto;	
	- Tav. 004 - Piante stato di fatto ;	
	- Tav. 005 - Prospetti e sezioni stato di fatto;	
	- Tav. 006 - Schema calcolo volumi stato di fatto;	
	- Tav. 007 - Planimetria individuazione superfici aree interessate;	
	- Tav. 008 - Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piano interrato;	
	- Tav. 009 - Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piani fuori terra;	
	- Tav. 010 - Relazione illustrativa;	
	- Tav. 011 - Norme tecniche di attuazione;	
	- Tav. 012 - Documentazione fotografica;	
	- Tav. 013 - Bozza di convenzione;	
	- Tav. 014 - Bozza schema planivolumetrico indicativo.	
	2.3. Gli immobili qui compromessi in permuta verranno trasferiti, con le relative pertinen-	

ze, nella loro interezza, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, e verranno

consegnati all'atto del rogito notarile di permuta definitiva, nello stato di fatto e di diritto

in cui si troveranno al momento della consegna, purché liberi da vincoli, oneri, servitù e

ipoteche, salve le servitù apparenti e i vincoli di legge che le Parti dichiarano di ben cono-

scere, e salvo altresì quanto eventualmente precisato nel presente atto.

2.4. La costituzione di vincoli, oneri, servitù e ipoteche, su uno degli immobili compro-

messi, costituisce giusta causa per il rifiuto della controparte di stipulare il contratto defini-

tivo di permuta.

2.5. Il presente contratto costituisce titolo per il Proponente aggiudicatario per la presenta-

zione di tutte le richieste dei permessi di costruire finalizzate alla realizzazione dell'intero

piano urbanistico attuativo.

ART. 3 – PREZZO

3.1. Le parti concordemente attribuiscono:

3.1.1. - All'Immobile Museo il valore di Euro _____ (_____/00) *[valore*

risultante dalla somma dell'importo di cui al punto 3.1.2 con l'importo di cui al punto

3.1.3] oltre ad imposte di legge. In sede di contratto definitivo di permuta il Proponente

aggiudicatario dovrà produrre una perizia di stima giurata redatta da tecnico qualificato,

attestante un valore dell'immobile pari o superiore a quello sopra riportato;

3.1.2. - All'Immobile Carducci il valore di Euro 6.142.000,00 (seimilionicento-

quarantaduemila/00) *[valore fisso]* ottenuto dalla perizia dell'U.O. Patrimonio del Comu-

ne del 01/12/2014, prot. n. 76370;

3.1.3. - Il Comune, in aggiunta all'Immobile Carducci, pagherà al Proponente aggiudicata-

rio la somma di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) utilizzando quota parte

dell'importo delle monetizzazioni previste nel piano urbanistico attuativo di iniziativa

pubblica in zona B 2.1 denominato “Ex Scuola Carducci” precedentemente citato. Tale

pagamento avverrà in sede di stipula del contratto definitivo di permuta salvo quanto riportato al successivo punto 5.8.

3.1.4. - Il Comune, in aggiunta all’Immobile Carducci ed all’importo citato al punto precedente, pagherà al Proponente aggiudicatario la somma di Euro _____

(_____/00) [somma richiesta dal Proponente aggiudicatario in sede di gara] in sede di stipula del contratto definitivo di permuta salvo quanto riportato al successivo punto 5.6.

3.2. Le parti si danno reciprocamente atto che i valori come sopra pattuiti sono da ritenersi comunque fissi ed invariabili.

Qualora l’Immobile Museo, dalla perizia di stima di cui al punto 3.1.1, risultasse avere valore maggiore di quello fissato nel medesimo punto 3.1.1, nulla sarà dovuto dal Comune al Proponente aggiudicatario. Qualora invece l’importo risultasse inferiore al succitato ammontare, l’importo dovuto dal Comune ai sensi del paragrafo 3.1.3 sarà diminuito di un pari ammontare.

3.3. Le Parti si danno reciprocamente atto che il valore commerciale attribuito all’Immobile Carducci, risultante dalla relazione di stima allegata all’Avviso di gara, è stato determinato sul presupposto che i parametri urbanistico-edilizi contenuti nel Piano Urbanistico Attuativo approvato siano concretamente attuabili e quindi assentiti con il Permesso di Costruire, impegnandosi il Comune a procedere in tal senso.

3.4. Le parti stabiliscono e convengono che, ai sensi del successivo art. 8.3 tutte le imposte, di qualsivoglia natura e specie, dovute sul trasferimento permutativo sono a carico del Proponente aggiudicatario. Sono altresì a carico del Proponente aggiudicatario le spese notariali per il presente contratto preliminare e per il successivo contratto definitivo di permuta immobiliare.

3.5. Le parti danno atto che l'Immobile Museo inteso anche come porzione di immobile destinata a sede del Museo di Storia Naturale, è classificato, ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della Legge 29 settembre 1964 n. 847, come opera di urbanizzazione secondaria e, pertanto, non richiedente dotazioni di standard urbanistici propri oltre che esente dal pagamento sia degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria sia del contributo di costruzione, fermo restando la necessità di eseguire le opere di urbanizzazione primaria richieste ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL PROPONENTE AGGIUDICATARIO NEI CONFRONTI DEL
COMUNE – GARANZIE.

4.1. Sotto il profilo dei tempi contrattuali il Proponente aggiudicatario si obbliga:

- a) a presentare la domanda di permesso a costruire per l'Immobile Museo (completa di tutta la documentazione necessaria) entro il _____ *[termine calcolato dalla data di stipula del presente contratto aggiungendo il numero di giorni di cui all'offerta]*;
- b) a realizzare ed ultimare i lavori dell'Immobile Museo (termine inteso come presentazione al protocollo del Comune della certificazione di fine lavori) entro giorni _____ *[termine indicato nell'offerta]*, decorrenti dal rilascio del permesso di costruire del medesimo Immobile Museo, ovvero dalla data di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dell'Immobile Carducci se rilasciata successivamente al citato permesso di costruire.

4.2. Sotto il profilo delle garanzie di realizzare l'opera il Proponente aggiudicatario si obbliga:

- a) al rispetto delle condizioni del contratto e ad accettare che, in caso di inadempimento di tali condizioni, il Comune proceda all'introito definitivo e incondizionato delle seguenti somme:

	a1) in caso di ritardo nella presentazione della domanda del permesso a costruire rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, contenuto entro 60 giorni = Euro 10.000,00 (diecimila/00) garantita da apposita fidejussione;	
	a2) in caso di ritardo nella presentazione della domanda del permesso a costruire rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, contenuto entro 120 giorni = € 40.000,00 (quarantamila/00) garantita da apposita fidejussione;	
	a3) in caso di ritardo nella presentazione della domanda del permesso a costruire rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, contenuto entro 180 giorni = € 80.000,00 (ottantamila/00) garantita da apposita fidejussione;	
	a4) in caso di ritardo nella presentazione della domanda del permesso a costruire rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, oltre i 180 giorni = introito della somma pari a Euro 100.000,00 (centomila/00) garantita da apposita fidejussione, oltre alla cauzione presentata in sede di gara e risoluzione automatica del presente contratto;	
	a5) in caso di ritardo nella realizzazione dell'Immobile Museo rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, contenuto entro 60 giorni = € 10.000,00 (diecimila/00) garantita da apposita fidejussione;	
	a6) in caso di ritardo nella realizzazione dell'Immobile Museo rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, contenuto entro 120 giorni = € 40.000,00 (quarantamila/00) garantita da apposita fidejussione;	
	a7) in caso di ritardo nella realizzazione dell'Immobile Museo rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, contenuto entro 180 giorni = € 80.000,00 (ottantamila/00) garantita da apposita fidejussione;	
	a8) in caso di ritardo nella realizzazione dell'Immobile Museo rispetto ai tempi di cui al punto 4.1, oltre i 180 giorni = introito della somma pari a Euro 100.000,00 (cento-	
7		

	mila/00) garantita da apposita fidejussione, oltre alla cauzione presentata in sede di ga-	
	ra e risoluzione automatica del presente contratto (non si procederà alla risoluzione au-	
	tomatica del presente contratto nel caso si sia già sottoscritto il contratto definitivo di	
	permuta come previsto dai successivi punti 5.6 e 5.7);	
	a9) in caso di realizzazione dell'Immobile Museo, in violazione della condizione di	
	conformità di cui all'art. 2.1, = introito della somma pari a Euro 100.000,00 (centomi-	
	la/00) garantita da apposita fidejussione, oltre alla cauzione presentata in sede di gara e	
	risoluzione automatica del presente contratto (non si procederà alla risoluzione automa-	
	tica del presente contratto nel caso si sia già sottoscritto il contratto definitivo di per-	
	muta come previsto dai successivi punti 5.6 e 5.7).	
	4.3. Le somme precedentemente identificate saranno definitivamente introitate dal Comu-	
	ne ove ricorrano le fattispecie ivi indicate, imputandole alle somme di cui al successivo	
	capoverso.	
	4.4. La fidejussione pari ad Euro 100.000,00 (centomila/00) resa dal Proponente aggiudi-	
	catorio a garanzia degli obblighi di cui al presente articolo, deve intendersi equivalente a	
	caparra confirmatoria ex art. 1385, mentre la cauzione presentata in sede di gara, pari ad	
	Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), deve intendersi quale penale ex art. 1382 codice civi-	
	le.	
	ART. 5 – CONTRATTO DEFINITIVO DI PERMUTA	
	5.1. Al presente impegno è attribuita efficacia meramente obbligatoria, rinviandosi ogni	
	effetto reale al contratto definitivo di permuta da concludersi con rogito notarile entro 30	
	giorni dal rilascio dell'agibilità dell'Immobile Museo.	
	5.2. Il notaio verrà individuato Comune.	
	5.3. Le Parti convengono che il Contratto definitivo di permuta venga stipulato entro il	

termine di cui sopra, alla data indicata dal Proponente aggiudicatario nell'invito alla stipula, che dovrà essere comunicato per iscritto al Comune con un preavviso di almeno 15 giorni.

5.4 Nel caso la stipula del contratto definitivo con consegna degli immobili non avvenisse entro il termine di 90 giorni dalla scadenza originaria sopra indicata e ferma la necessità di una previa diffida scritta ad adempiere con assegnazione di un ulteriore termine non inferiore a 30 giorni, la Parte adempiente potrà avvalersi della facoltà di risoluzione del contratto preliminare ai sensi dell'articolo 1456 c.c., con diritto del Comune a trattenere la caparra confirmatoria di cui al punto 4.4. o del Proponente aggiudicatario a richiederne la ripetizione nella misura del doppio, salvo il maggior danno.

5.5. Qualora il parere prodromico al permesso di costruire rilasciato dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali contenesse un diniego o comunque desse delle prescrizioni tali da rendere necessarie delle modifiche peggiorative ad uno o più dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti nel PUA, il Proponente aggiudicatario avrà la facoltà unilaterale di recedere dal presente contratto preliminare con diritto alla restituzione delle fidejussioni e della cauzioni consegnate, senza l'applicazione di tutte le prescrizioni di cui all'art. 4. Tale facoltà potrà però essere esercitata esclusivamente entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del parere rilasciato dalla Soprintendenza succitata. In ogni caso restano a carico del Proponente aggiudicatario tutte le spese sostenute per dare attuazione al presente preliminare, nessuna esclusa, comprese quelle di cui all'art. 6.

La data di inizio dei lavori dell'Immobile Museo, citata alla lettera a) del precedente punto 4.1., potrà essere posticipata fino alla data del parere favorevole o del parere favorevole con prescrizioni (che non rendano necessarie le modifiche peggiorative sopracitate) da parte della Soprintendenza dei Beni Ambientali sull'intervento edilizio presso l'Immobile

Carducci.

La data di inizio dei lavori dell'Immobile Museo non potrà essere posticipata nel caso il proponente aggiudicatario non presenti la richiesta completa per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica entro il termine di giorni 90 dalla data di stipula del presente contratto.

5.6. In alternativa ai termini contenuti al punto 5.1 il Proponente aggiudicatario ha la facoltà di chiedere di addivenire al contratto definitivo di permuta prima del rilascio dell'agibilità dell'immobile museo. Tale facoltà potrà essere esercitata solamente dopo l'avvenuta ultimazione e collaudo statico delle opere strutturali, l'ultimazione della copertura, l'ultimazione delle finiture delle pareti esterne dell'edificio (compresi i serramenti) e l'ultimazione di tutte le lavorazioni e sistemazioni delle parti esterne compresi gli impianti e gli allacciamenti ai pubblici servizi. La richiesta dovrà essere accompagnata da un computo metrico estimativo dettagliato delle opere e delle attività mancanti per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, da un crono programma con la determinazione del tempo necessario all'ultimazione dei lavori che non potrà comunque superare il termine stabilito in sede di gara. La richiesta dovrà essere sottoposta alla verifica da parte dell'ufficio lavori pubblici del Comune ed all'approvazione da parte della giunta comunale.

5.7. Per la stipula del contratto definitivo di permuta prima del rilascio dell'agibilità dell'Immobile Museo, come previsto al precedente punto 5.6, il Promotore aggiudicatario dovrà fornire una ulteriore fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, prestata a garanzia del completamento delle opere fino all'ultimazione dei lavori ed all'ottenimento dell'agibilità del predetto Immobile Museo, dell'importo corrispondente al doppio del valore delle opere ed attività mancanti come determinate dal computo metrico estimativo dettagliato descritto al precedente punto 5.6. La fidejussione bancaria o polizza

fideiussoria assicurativa dovrà essere rilasciata da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate oppure da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione economica. La polizza fideiussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere obbligatoriamente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c. e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del beneficiario. La polizza fideiussoria o la fidejussione bancaria dovrà avere validità fino alla data di sottoscrizione del verbale di consegna al Comune dell'Immobile Museo e comunque fino allo svincolo da parte del Comune.

5.8 Nel caso di sottoscrizione del contratto definitivo di permuta prima del rilascio dell'agibilità dell'Immobile Museo, come previsto ai precedenti punti 5.6 e 5.7, i pagamenti previsti dall'art. 3 ai punti 3.1.3 e 3.1.4 verranno effettuati in sede di sottoscrizione del verbale di consegna dell'Immobile Museo di cui al successivo punto 6.3.

ART. 6 – CONSEGNA DEGLI IMMOBILI

6.1. Gli Immobili Museo e Carducci verranno consegnati al momento della stipula del contratto definitivo di permuta di cui all'articolo 5 che precede.

6.2. L'Immobile Museo verrà consegnato finito e munito di certificato di agibilità.

6.3. Nel caso di sottoscrizione del contratto definitivo di permuta prima del rilascio dell'agibilità dell'Immobile Museo, come previsto dal precedente art. 5 ai punti 5.6 e 5.7, la consegna al Comune del citato Immobile Museo potrà essere perfezionata solo dopo l'ultimazione dei lavori ed il rilascio del certificato di agibilità, con la con sottoscrizione di verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti.

6.4. Il Proponente aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere al Comune di essere immesso

anticipatamente nella disponibilità dell'Immobile Carducci per poter eseguire esclusivamente le seguenti attività:

a) effettuare rilievi progettuali;

b) eseguire attività di demolizione del fabbricato esistente e recinzione dell'area;

c) eseguire attività di scavo e realizzazione delle sole fondamenta e dell'interrato con esclusione di qualsivoglia opera fuori terra.

ART. 7 – OBBLIGHI E GARANZIE

7.1. Le Parti si garantiscono reciprocamente, sin da ora e al momento del contratto definitivo di permuta, la titolarità di quanto promesso in permuta e la libertà degli immobili da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi.

7.2. Le Parti dichiarano e garantiscono:

- che gli Immobili Museo e Carducci sono e saranno al momento del contratto definitivo conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, obbligandosi ad eliminare ogni eventuale abuso o difformità;

- che sugli Immobili Museo e Carducci non sono pendenti ovvero minacciate per iscritto controversie di natura civile, penale o amministrativa, azioni, procedimenti o procedure esecutive davanti a qualsiasi Autorità Giudiziaria, che possano pregiudicare in qualsiasi modo la piena ed esclusiva proprietà, la disponibilità ed il libero godimento degli Immobili citati, che non sono a conoscenza di circostanze di alcun tipo o natura che possano comportare il verificarsi di alcuno dei fatti sopra menzionati;

- di impegnarsi a tenersi reciprocamente indenni e manlevati da ogni pretesa di terzi in relazione alla disciplina urbanistica vigente e alle relative convenzioni fino alla stipula del contratto definitivo di permuta;

colante, ove non risulti da atto scritto e firmato dalla Parte nei cui confronti la stessa viene

invocata.

8.2. Comunicazioni: qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto si intenderà validamente effettuata mediante comunicazione scritta inviata esclusivamente via PEC agli indirizzi di seguito riportati:

- se indirizzata al Comune di Jesolo: comune.jesolo@legalmail.it (PEC)

- se indirizzata al Proponente aggiudicatario: _____(PEC)

Per l'osservanza dei termini fa fede la ricevuta della PEC.

8.3. Spese: tutte le spese, imposte e tasse (IVA compresa) inerenti e conseguenti il presente contratto preliminare e quelle conseguenti al contratto definitivo di permuta, nessuna esclusa, sono a carico del Proponente aggiudicatario.

8.4. Tolleranza: l'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigerne l'esatto adempimento.

8.5. Registrazione e trascrizione: il presente Contratto è soggetto a registrazione e a trascrizione ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile.

8.6. Provenienza: il Comune dichiara che l'Immobile Carducci è al medesimo pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio _____ di data _____

Il Proponente aggiudicatario dichiara che l'Immobile Museo è al medesimo pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio _____ di data _____

8.7. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

8.8. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le Parti con riguardo alla validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Venezia.

ALLEGATI:

1- _____

2- _____

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli articoli 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005;

Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.