

SCHEMA DI CONTRATTO DI VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA'

TRA

.....

E

STRUTTURA VALLE D'AOSTA SRL

INDICE

Articolo 1 – *Premesse ed allegati*

Articolo 2 – *Immobili oggetto di compravendita con patto di riservato dominio*

Articolo 3 – *Verifica dello stato degli immobili*

Articolo 4 – *Oneri della parte Acquirente*

Articolo 5 – *Consegna ed effetti*

Articolo 6 – *Pagamento del prezzo e riserva di proprietà*

Articolo 7 – *Assicurazione*

Articolo 8 – *Innovazioni e migliorie*

Articolo 9 – *Risoluzione del contratto e riconsegna degli immobili*

Articolo 10 - *Responsabilità*

Articolo 11 – *Divieto di cessione del contratto*

Articolo 12 – *Divieto di cessione degli immobili*

Articolo 13 – *Disposizioni generali*

Articolo 14 – *Foro convenzionale*

Articolo 15 – *Rinvio*

Articolo 16 – *Registrazione del riservato dominio*

- "STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.r.l." in francese "VALLEE D'AOSTE STRUCTURE

S.a r.l.", con socio unico, con sede in Aosta, via Lavoratori Vittime del Col du Mont n. 28, capitale sociale euro 94.915.000,00 interamente versato, iscritta presso il Repertorio Economico Amministrativo della Camera di Commercio di Aosta al numero 48767, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta: 03690180488, partita IVA 00548440072, in persona del Presidente pro tempore, nato a....., il e domiciliato per la carica presso la sede sociale di Structure;

a quanto infra facoltizzato e munito degli occorrenti poteri in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione in data

in seguito denominata per brevità anche solo "Struttura" o "Parte venditrice";

e

....., in breve con sede in, Via, capitale sociale di Euro..... interamente versato, iscritta al repertorio Economico Amministrativo della Camera di Commercio di al n., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di, Partiva IVA in persona del pro tempore, nato a, il, e domiciliato per la carica presso la sede sociale di

a quanto infra facoltizzata e munita degli occorrenti poteri in forza del verbale del Consiglio di amministrazione in data

in seguito denominata per brevità anche solo o "Parte acquirente"

premesse

a) che, la società Struttura Valle D'Aosta S.r.l. è titolare del diritto di piena proprietà del Lotto individuato con il numero ...sito in.....;

b) che il diritto di proprietà del suddetto lotto è stato acquistato dalla Società venditrice come segue:

.....

- c) che il Consiglio Regionale con delibera n. 2625/XII in data 5 aprile 2007, l'Assemblea dei Soci con delibera del 15 novembre 2016 e 23 febbraio 2017, il Consiglio di Amministrazione della società con delibera del 8 febbraio 2018 autorizza la Società "Vallée D'Aoste Structure S.a r.l." alla vendita del suddetto lotto mediante asta pubblica;
- d) che la vendita dei lotti dovrà avvenire, in conformità a quanto stabilito nella precitata deliberazione di Consiglio Regionale.

Ciò premesso, fra le Parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 – Premesse e allegati

La premessa che precede e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto, inscindibile da esso ed utili a definire i presupposti, il contenuto e le finalità.

Articolo 2 – Immobili oggetto di compravendita con patto con riserva di proprietà

1. Struttura Valle d'Aosta, come sopra rappresentata, cede con riserva di proprietà all'operatore economicoche accetta l'immobile sito in.....

Detto immobile è riportato nel nuovo Catasto del Comune di

Il tutto meglio risulta dal certificato catastale e dalle planimetrie allegate sotto la lettera XX

2. Indicare eventuali servitù o situazioni particolari.....

3. In riferimento al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, Struttura Valle d'Aosta consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo a..... in contratto, rilasciato dal Responsabile del competente ufficio del Comune di, in data ..., dichiarando che dalla data di rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato viene allegato sotto la lettera XX

Dichiarazione fabbricati

Fabbricati costruiti nel

Classe energetica *all'atto della stipula del contratto*

4. La domanda di voltura dovrà riportare la seguente dicitura:

Signor..., nato a ..., il ..., 'possessore per acquisto da Struttura Valle d'Aosta con patto con riserva di proprietà'.

Articolo 3 – Verifica dello stato degli immobili

1. La parte acquirente dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto di compravendita e di ritenerlo idoneo alla sua funzione.
2. La parte acquirente si impegna a custodire e conservare l'immobile oggetto del presente atto con la diligenza del buon padre di famiglia, a mantenere e manutenerne l'immobile in condizioni di regolare funzionamento e di efficienza, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.
3. La parte acquirente, inoltre, riconosce che l'immobile, come descritto nell'articolo 2, è privo di vizi che possano arrecare danni a persone o cose della parte acquirente stessa o di terzi fino all'avvenuto passaggio di proprietà.

Articolo 4 – Oneri della parte Acquirente

1. La parte acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto del contratto utili al mantenimento in buono stato degli stessi.
2. Tutti gli interventi di natura ordinaria e straordinaria sugli immobili oggetto di vendita con riserva di proprietà che si rendessero necessari in ottemperanza a norme di legge e/o a provvedimenti prescritti da qualunque Autorità emanati, saranno a carico della parte acquirente. Gli interventi dovranno essere eseguiti nella tempistica indicata dalle norme stesse, sotto la piena e completa responsabilità della parte acquirente stessa.
3. Struttura si riserva di effettuare, in ogni momento, ispezioni sull'immobile, senza obbligo di preavviso scritto, per verificare la corretta applicazione di quanto stabilito nel presente contratto.

Articolo 5 – Consegna ed effetti

1. La vendita è fatta e accettata a corpo e non può dal luogo ad azione per aumento o diminuzione di prezzo, in dipendenza di qualsiasi errore od omissione dei dati catastali o dei confini e per qualsiasi differenza tra la superficie indicata e quella effettiva, ancorché eccedente la percentuale di tolleranza prevista dall'art. 1538 c.c., intendendosi la vendita fatta nello stato di fatto e di diritto in cui Struttura possiede e ha il diritto di possedere, con tutti gli oneri reali e personali ancorché non dichiarati e ai patti, clausole e condizioni.
2. La parte acquirente, anche per gli effetti dell'art. 1523 c.c., è immessa nel possesso degli immobili dalla data odierna e ne assume altresì la custodia ai sensi dell'art. 2051 c.c. sino al pagamento dell'ultima rata del prezzo. Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi e dalla stessa data oneri e tributi vanno a carico della parte acquirente.
3. Ai sensi dell'art. 1523 del c.c. ed in virtù del presente contratto, l'effetto traslativo della proprietà dei beni sopra descritti in capo all'acquirente, avrà luogo solo a seguito del pagamento dell'ultima rata di prezzo o dell'anticipato pagamento del prezzo ai sensi del successivo articolo 6, comma 9).
4. Ai sensi delle disposizioni dettate dall'art.35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006, convertito nella L. 4 agosto 2006, n.248, le parti, previo richiamo sulle conseguenze penali previste per le dichiarazioni mendaci o reticenti e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione e della sanzione amministrativa in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiarano di non essersi avvalse di mediatore e che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle analiticamente indicate nel successivo articolo 6).

Articolo 6 – Pagamento del prezzo e riserva di proprietà

1. Il prezzo della presente compravendita è convenuto in € (.....anche in lettere) oltre IVA e interessi di dilazione.
2. Il prezzo come sopra pattuito dovrà essere corrisposto a Struttura dalla parte acquirente in nr. 4

rate anticipate semestrali costanti di Euro.....(.....) oltre iva ed interessi cadauna.

Gli interessi sulla dilazione concessa saranno calcolati al tasso che sarà determinato da una componente fissa di un punto percentuale da aggiungersi ad una componente variabile corrispondente all'Euribor a 3 mesi, base 365 calcolato sul debito residuo alla data di pagamento di ogni rata.

3. La prima rata dovrà essere versata contestualmente alla sottoscrizione del contratto, le restanti rate oltre interessi dovranno essere versate entro il(*una ogni semestre a decorrere dalla data di stipula del contratto*).

Viene espressamente convenuto il patto di riservato dominio a favore della Venditrice fino a integrale e completa estinzione del pagamento del prezzo.

4. Il pagamento delle singole rate e di tutte le altre somme che fossero comunque dovute, in dipendenza degli obblighi assunti con il contratto di vendita, dovrà essere effettuato dalla parte acquirente mediante versamento della somma con bonifico bancario sul conto corrente IT..... - acceso presso l'Istituto....., con indicata la causale del versamento.

5. Il pagamento deve essere effettuato entro quindici giorni dalla scadenza di ciascuna rata e non può essere sospeso o ritardato per nessun motivo.

6. In caso di ritardato pagamento oltre i quindici giorni dalla scadenza della rata, decorreranno di diritto sulle somme dovute e non corrisposte, a favore di Struttura e a carico della parte acquirente, gli interessi di mora in ragione d'anno pari al tasso semestrale della Banca Centrale Europea, maggiorato di otto punti percentuali, come previsto dal D.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231. , fino a tutto il giorno di effettivo pagamento e senza bisogno di costituzione in mora e di altro avviso o atto.

7. Struttura, in qualunque momento dell'intervenuta morosità, potrà richiedere in via esecutiva, senza necessità di domanda giudiziale, il pagamento integrale di ogni somma allo stesso dovuta, per capitale, interessi, accessori e spese giudiziali, riservandosi altresì di agire in via giudiziale in

qualsiasi momento dell'intervenuta morosità, per ottenere la disponibilità dei diritti oggetto del presente atto.

8. Al pagamento dell'ultima rata e a dimostrazione dell'estinzione di ogni altra obbligazione assunta dall'acquirente nei confronti di Struttura, nonché a fronte di dimostrazione dell'estinzione di qualsiasi onere derivante dal presente contratto e dovuto nei confronti di terzi da parte dell'acquirente stesso, Struttura provvede alla cancellazione del patto di riservato dominio. Le relative spese, ivi compresi le competenze notarili, sono a carico della parte acquirente.

9. La parte acquirente potrà chiedere di anticipare il pagamento del residuo prezzo di acquisto in un'unica soluzione. Nel caso in cui al momento del pagamento anticipato del prezzo, la parte acquirente sia costituita da più soggetti, la relativa richiesta potrà essere formulata anche da ciascuno di essi singolarmente.

Articolo 7 - Assicurazione

1. Al fine di preservare la consistenza patrimoniale degli immobili oggetto di acquisto, la parte acquirente ha stipulato in data con la compagnia di Assicurazioni una polizza All Risks intestata alla parte acquirente ma con vincolo a favore di Struttura quale riservataria del dominio, contro i danni che dovessero subire gli immobili oggetto del contratto nonché per la responsabilità civile e si obbliga, sino alla cancellazione del riservato dominio, a versare alla Compagnia i premi relativi e a mantenere inalterata la copertura assicurativa nel corso degli anni.

2. Struttura potrà effettuare, per tutta la durata del contratto, attività di monitoraggio e verifiche periodiche anche attraverso visite e ispezioni all'immobile oggetto del presente contratto.

3. La parte acquirente rimane inoltre obbligata a rimborsare a Struttura tutte le spese i carichi e gli oneri che, anche per effetto del patto di riservato dominio, saranno sostenuti dalla parte venditrice in relazione a eventuali modifiche al presente atto concordate tra le parti.

Articolo 8 – Innovazioni e migliorie

1. In tutti i casi in cui la parte acquirente intenda effettuare investimenti sugli immobili oggetto del presente atto, si obbliga ad inviare una comunicazione preventiva a Struttura per ottenere specifica autorizzazione. La comunicazione deve precisare la natura dell'investimento, le sue caratteristiche tecniche ed economiche, il relativo presunto importo di spesa e le modalità di copertura finanziaria.
2. Struttura subordina espressamente l'autorizzazione di cui al comma precedente alla verifica del regolare pagamento delle rate dovute dalla parte acquirente a Struttura.
3. Gli interventi dovranno essere eseguiti sotto la piena e totale responsabilità dell'Acquirente stessa.

Articolo 9 – Risoluzione del contratto e riconsegna degli immobili

1. Le parti convengono espressamente che il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. qualora la parte Acquirente risulti moroso nel pagamento di una o più rate del prezzo, anche non consecutive, che eccedono complessivamente l'ottava parte del prezzo dovuto per sorte capitale, senza necessità di pronuncia del Giudice. Per detta ipotesi e comunque per ogni caso di inadempimento, Struttura avrà il diritto di riottenere il possesso degli immobili.

In tal caso le rate di prezzo già versate saranno ritenute da Struttura a titolo di indennizzo, salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

2. Fermo quanto disposto dal D.Lgs. 6 settembre 2011, nr. 159 s.m.i. qualora nel corso del rapporto emergano elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nei confronti della parte acquirente ovvero risulti accertata l'applicazione con provvedimento definitivo di una misura cautelare di prevenzione ai sensi del D.lgs. 6 settembre 2011, nr. 159 s.m.i., il presente contratto si intenderà automaticamente risolto di diritto, con gli effetti di cui al presente articolo.

3. Verificandosi uno dei casi di risoluzione del contratto, la parte acquirente si impegna a rilasciare gli immobili liberi da persone e cose, a semplice richiesta di Struttura, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla risoluzione del presente contratto. Al momento del rilascio sarà redatto, in contraddittorio con la stessa parte inadempiente, verbale di consistenza degli immobili. Qualsiasi

eccezione o contestazione, sollevata dalla parte acquirente, non potrà sospendere o ritardare il rilascio degli immobili. In tale circostanza saranno accertate le rispettive ragioni di credito e debito delle parti contraenti ed il valore delle eventuali migliorie apportate agli immobili dopo la stipula del presente contratto, da determinarsi nella somma minore tra lo speso e il migliorato. Sono escluse dal rimborso gli investimenti di miglioramento degli immobili effettuati in maniera difforme rispetto a quanto stabilito dalla procedura prevista da precedente art. 8) e le personalizzazioni che dovranno essere rimosse in caso di risoluzione del contratto, con spese totalmente a carico della parte Acquirente.

Articolo 10 - Responsabilità

La parte Acquirente esonera espressamente Struttura da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, causati a persone o cose, che potessero derivargli, a qualsiasi titolo o ragione, in conseguenza delle attività svolte all'interno degli immobili oggetto di contratto, rinunciando a qualsiasi richiesta od azione nei confronti della stessa.

Articolo 11 – Divieto di cessione del contratto

E' fatto divieto alla parte acquirente di cedere il presente contratto senza preventiva ed espressa autorizzazione scritta di Struttura.

Articolo 12 – Divieto di cessione degli immobili

E' fatto espresso divieto alla Acquirente di cedere a terzi gli immobili oggetto della presente scrittura, senza il preventivo consenso scritto della Venditrice, prima dell'avvenuta cancellazione del patto di riservato dominio.

Articolo 13 - Disposizioni generali

Articolo 13 - Disposizioni generali

13.1. Trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 679/2016

La Acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 e di prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo Regolamento, all'utilizzo dei propri dati per i fini di cui al presente contratto.

Tali dati, pertanto, potranno essere trattati dalla Venditrice al fine del corretto svolgimento dei rapporti contrattuali e potranno essere trasmessi da quest'ultima ad Enti e ad ogni soggetto pubblico, nonché a soggetti privati, per finalità connesse agli adempimenti contrattuali e di legge.

13.2. Regime fiscale, spese di registro, di bollo, di trascrizione ed altre imposte.

Trattandosi di alienazione di beni strumentali, la parte venditrice ai sensi dell'articolo 1, comma 8-ter del D.P.R. 633/72, dichiara di esercitare l'opzione per l'assoggettamento della cessione di cui al presente atto all'imposta sul valore aggiunto; l'applicazione dell'iva avviene in regime di "reverse charge" ai sensi dell'art 17, comma 6 del D.P.R. 633/72.

Le spese di registro, di bollo e le altre imposte, ivi comprese quelle di registrazione, sono interamente a carico della Acquirente.

Il versamento dell'IMU resta in capo a Struttura per tutta la durata del presente contratto e sino al trasferimento del titolo di proprietà alla parte acquirente al momento del pagamento dell'ultima rata di prezzo del bene.

13.3. Comunicazioni ed elezione di domicilio.

Tutte le comunicazioni richieste dal contratto saranno fatte per iscritto e verranno considerate validamente effettuate se inviate a mezzo raccomandata A/R presso la sede legale quale risultante dalla Camera di commercio o a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo risultante dai pubblici registri.

Tali comunicazioni si riterranno efficaci a tutti gli effetti dalla data di ricevimento delle stesse da parte del destinatario.

13.4. Codice Etico

Le Parti prendono reciprocamente atto di aver adottato un Codice Etico contenente i principi e i valori che devono ispirare il comportamento di chiunque agisca per la stessa.

Con la sottoscrizione del presente contratto, le Parti dichiarano espressamente di aver preso visione di detti Codici Etici e di condividerne i contenuti, obbligandosi al rispetto di quanto ivi indicato nei loro rapporti.

Resta inteso che, in caso di inosservanza di uno qualunque dei comportamenti previsti dalle disposizioni del Codice Etico, le Parti, fermo restando il diritto di risarcimento del danno, avranno la facoltà di considerare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Articolo 14 – Foro Convenzionale

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla validità, interpretazione, esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto saranno oggetto della cognizione esclusiva del Foro di Aosta.

Articolo 15 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si farà riferimento agli articoli 1523 e seguenti del codice civile ed alle altre leggi in vigore in materia di vendita.

Articolo 16 – Registrazione riservato dominio

Il patto di riservato dominio convenuto con la presente scrittura dovrà essere trascritto, entro un mese dalla firma del contratto, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli artt. 2643 c.c.; spese di registrazione a carico della parte acquirente.

Il presente contratto, redatto in _____ originale, si compone di sedici articoli e tredici pagine; ogni patto contrario o aggiunto al presente contratto dovrà essere approvato per iscritto.

Letto, confermato e sottoscritto in Aosta, il _____

STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.R.L.

Il Legale Rappresentante

Parte acquirente

Il Legale Rappresentante

Le Parti danno atto che il presente contratto è stato oggetto di specifica negoziazione, tuttavia, per mera cautela ed a ribadire la volontà di assumere efficacemente ogni singolo impegno, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341, 1342 c.c. e 28 c.p.c., dichiarano di accettare ed approvare specificatamente le clausole di cui ai nn.: 6 (Pagamento del prezzo e riserva di proprietà); 14 (Foro Convenzionale).

Parte acquirente

Il Legale Rappresentante
