

----- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** -----

----- **DI TERRENO** -----

----- **SOTTOPOSTO A CONDIZIONE SOSPENSIVA** -----

----- **TRA** -----

**da una parte:** -----

**DEGLI ODDI IPPOLITA**, nata a Perugia (PG) il 13.08.1950 ed ivi  
residente in Piazza Ansidei n.4, -----

Codice Fiscale DGLPLT50M53G478J -----

**DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO**, nato a Perugia (PG) il 07.02.1954,  
residente in Forlì, Corso Garibaldi n.270, -----

Codice Fiscale DGLGFR54B07G478Y, -----

(di seguito, per brevità, congiuntamente anche "**Parte Promittente  
Venditrice**"); -----

----- **e** -----

**dall'altra parte:** -----

**FIORITI SAURO**, nato a Perugia (PG) il 5 marzo 1963, -----

**FAINA SILVIA**, nata a Perugia (PG) il 22 settembre 1968, -----

**FIORITI GIAMMARCO**, nato a Perugia (PG) il 1° marzo 1972, -----

per la carica domiciliati ove appresso, -----

quali unici soci, amministratori e legali rappresentanti della società: -

**"G.S DI FIORITI SAURO E C - S.N.C."**, con sede in Perugia (PG),

Via dei Ceraioli n. 21, iscritta al Registro delle Imprese di Perugia al  
n.00534480546, R.E.A. n. PG - 123575, codice fiscale/partita IVA

00534480546 , -----

(di seguito, per brevità, anche "G.S." o "Parte Promissaria Acquirente"); -----

(di seguito per brevità Parte Promittente Venditrice, da un lato, e Parte Promissaria Acquirente, dall'altro, sono anche definite, individualmente, come una "Parte" e, congiuntamente, come le "Parti") -----

----- premesso che -----

**A.** DEGLI ODDI IPPOLITA e DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO, per successione a Gnoni Natalia, nata a Città di Castello (PG) il 24 dicembre 1919, codice fiscale GNN NTL 19T64 C745E, deceduta a Perugia il 27 maggio 2019, sono proprietari in ragione di un mezzo ciascuno di un appezzamento di terreno sito in Umbertide (PG), ricompreso tra la Via Martiri della Libertà, via delle Fosse Ardeatine e la Via Pitulo, con accessi diretti da Via Martiri della Libertà e da via delle Fosse Ardeatine, avente una superficie catastale di mq. 13.055 (tredicimilacinquantacinque) (di seguito "il Terreno"), attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Umbertide al foglio 59, particella 2536 e meglio individuato in colore rosso nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale; -----

**B.** Il Terreno è ricompreso nel vigente PRG del Comune di Umbertide nella scheda d'Ambito 19 "Urbano di trasformazione integrato" come da copia della scheda che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale;

**C.** G.S. è società attiva in Umbertide nel settore della vendita al

dettaglio di generi alimentari e non; -----

D. G.S. è interessata ad acquistare il Terreno al solo ed esclusivo scopo di edificare sullo stesso un immobile commerciale della superficie complessiva di mq 2.624 (duemilaseicentoventiquattro) ove attivare una licenza commerciale di tipo M2 di mq.1500 (millecinquecento) di vendita; -----

E. DEGLI ODDI IPPOLITA e DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO sono disposti ad addvenire alla vendita del Terreno nei detti termini; -----

F. DEGLI ODDI IPPOLITA, DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO e G.S., hanno di comune accordo individuato quale procedura da seguire ai fini di cui al precedente punto D. quella prevista dal combinato disposto dell'art. 8 del DPR 160/2010 e all'art.32, commi 6 ed 11, della L.R. 1/2015, in variante al PRG, Parte strutturale e parte operativa, per il trasferimento e l'ampliamento di un'attività commerciale o in alternativa procedura equivalente che realizzi in tempi brevi il risultato. -----

**TUTTO CIÓ PREMESSO,** -----

----- ***si conviene e si stipula quanto segue*** -----

**Art. 1 - Ricezione premesse ed allegati** -----

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito il contratto) a valere anche quale patto. -----

**Art.2 - Consenso ed oggetto del contratto** -----

**2.1.** Parte Promittente Venditrice promette di vendere alla Parte Promissaria Acquirente che - ***subordinatamente all'avveramento***

*Jan*  
*Apporre*  
*Mari della*  
*Saverio*  
*Paolo*  
*Stefano*  
*Colombini*  
*Superficie*

delle condizioni di cui al successivo Art. 4 – promette di acquistare per sé con facoltà di nominare in via sostitutiva la società "Pac 2000 soc. coop.", con sede in Perugia, fino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita il terreno sito in **Umbertide (PG), ricompreso tra la Via Martiri della Libertà, via delle Fosse Ardeatine e la Via Pitulo**, con accessi diretti da Via Martiri della Libertà e da via delle Fosse Ardeatine, della superficie catastale di mq. 13.055 (tredicimilacinquantacinque), avente la destinazione risultante dal certificato di destinazione urbanistica che in copia si allega alla presente scrittura sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale. -----

Risulta distinto al Catasto Terreni di Umbertide -----  
al Foglio **59**, -----  
con la particella: -----  
**2536** di ha. 1.30.55, r.d. euro 114,62, r.a. euro 70,79. -----

Confini: via pubblica su tre lati, salvo altri. -----

### **Art.3 - Presupposti della vendita** -----

**3.1** La Parte Promissaria Acquirente si è determinata a sottoscrivere il presente contratto preliminare al solo ed unico scopo di realizzare sul Terreno un edificio commerciale della superficie complessiva di mq. 2624 (duemilaseicentoventiquattro) ove attivare un supermercato per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari di mq. 1500 (millecinquecento) e una superficie di mq 524 (cinquecentoventiquattro) da destinare a servizi/direzionale, oltre ai parcheggi in numero necessario a soddisfare gli standards richiesti

dalla normativa vigente per l'attivazione di un esercizio commerciale di supermercato nonché alle opere viarie e di urbanizzazione, di movimentazione merci e di servizio in genere, il tutto in conformità a quanto descritto nel progetto edilizio (di seguito "**il Progetto Edilizio**") che si allega al presente contratto sotto la lettera "**D**" per farne parte integrante e sostanziale. -----

Segnatamente, il complesso commerciale dovrà avere una superficie lorda totale di mq. 2624 (duemilaseicentoventiquattro) di cui -----  
- superficie commerciale mq. 2100 (duemilacent) -----  
- superficie netta di vendita mq. 1500 (millecinquecento); -----  
- superficie a servizi mq. 524 (cinquecentoventiquattro). -----

oltre le aree esterne pertinenziali destinate a parcheggi per mq. 4.065 (quattromilasessantacinque) circa nel rispetto degli standards necessari all'attivazione dell'attività commerciale ed una area di carico e scarico merci mq. 355 (trecentocinquantacinque) circa. -----

**3.2** Le Parti si obbligano a presentare congiuntamente allo Sportello SUAPE del Comune di Umbertide, entro il 30 marzo 2021, la pratica edilizia-amministrativa per "Provvedimento autorizzativo per un insediamento commerciale da sottoporre alle procedure di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e all'art.32, commi 6 ed 11, della L.R. 1/2015, in variante al PRG Parte strutturale e parte operativa, per il trasferimento e l'ampliamento di un'attività commerciale" al fine di realizzare un edificio a destinazione commerciale di media superficie per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari avente le caratteristiche sopra indicate. -----

Tutta la documentazione progettuale ed amministrativa necessaria dovrà essere predisposta a cura e spese della Parte Promissaria Acquirente la quale si obbliga a tenere indenne la Parte Promittente Venditrice da qualsiasi onere, costo e responsabilità al riguardo. -----

La Parte Promissaria Acquirente si assume l'obbligo di effettuare a sua cura e spese l'urbanizzazione dell'area in conformità alle prescrizioni del Comune di Umbertide. -----

#### **Art.4 - Condizioni Sospensive** -----

Per patto espresso, determinante del consenso di Parte Promissaria Acquirente, la stipula del contratto definitivo di compravendita è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive (di seguito "**le Condizioni Sospensive**"): -----

- a) esito positivo della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010; -----
- b) adozione della variante urbanistica da parte del SUAPE. -----

Le dette condizioni dovranno verificarsi entro e non oltre il **30 agosto 2021** (di seguito "**la Data di Avveramento delle Condizioni**"). -----

In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive entro la Data di Avveramento delle Condizioni il presente contratto si intenderà definitivamente privo di effetti con il solo obbligo per la Parte Promittente Venditrice di restituire alla Parte Promissaria Acquirente la somma di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) (in ragione di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) per ciascuno dei promittenti venditori, essendo espressamente

*Handwritten signatures and notes:*  
- Top left: A large signature.  
- Middle left: A signature with the word "Venditrice" written vertically next to it.  
- Bottom left: A signature with the word "Acquirente" written vertically next to it.  
- Far left: A signature with the word "Citt. P..." written vertically next to it.  
- Bottom left: A signature with the word "SUAPE" written vertically next to it.

esclusa tra gli stessi la solidarietà passiva), trattenendo Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) in modo definitivo a titolo di indennizzo. -----

La restituzione della caparra confirmatoria, al netto dell'indennizzo di Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) dovrà avvenire nei quindici giorni successivi alla comunicazione corredata della documentazione urbanistica di mancata adozione della variante, del mancato avveramento delle Condizioni Sospensive a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i. -----

In caso di avveramento delle Condizioni Sospensive le Parti addiverranno alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro 45 (quarantacinque) giorni dall'adozione della variante. -----

Il termine del 30 agosto 2021 potrà essere prorogato una sola volta per un periodo di mesi 3 (tre) su accordo delle parti contraenti. -----

Le Condizioni Sospensive sono convenute nell'interesse della Parte Promissaria Acquirente che potrà darle comunque per avverate. In tal caso sarà facoltà della sola Parte Promissaria Acquirente richiedere comunque alla Parte Promittente Venditrice, con lettera raccomandata da inviarsi a pena di decadenza entro 7 (sette) giorni dal mancato avveramento dell'evento, l'esecuzione del presente contratto nei termini di cui al successivo art.6, con preavviso di almeno 45 (quarantacinque) giorni. -----

#### **Art.5 - Patti della vendita** -----

La vendita, subordinatamente all'avveramento delle Condizioni Sospensive, avverrà ai seguenti patti: -----



effetti dell'art.2648, 3° comma, c.c.); -----

– la libertà del terreno da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche di natura fiscale (diversi da quelli relativi al pagamento dell'imposta di successione); da affitti, arretrati di tasse, imposte e contributi di ogni genere impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla stipula del contratto definitivo di compravendita anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva al contratto definitivo di compravendita ed obbligandosi a rispondere dell'evizione come per legge; -----

-- il regolare pagamento di tutti i tributi e le imposte, diretti ed indiretti, comunque relativi al Terreno (ad eccezione dell'imposta di successione). -----

Resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente le imposte indirette relative alla stipula del contratto di compravendita del Terreno conseguente al presente atto. -----

La parte promittente venditrice viene esonerata da ogni responsabilità e/o onere nel caso in cui il terreno presenti vizi palesi e/o occulti e da eventuali inquinanti di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152. -----

La Parte Promissaria Acquirente si dichiara edotta della convenzione di lottizzazione a rogito del Segretario Generale del Comune di Umbertide in data 17 febbraio 1982, repertorio n.1383, registrata a Città di Castello il 6 aprile 1982 al n.686, fg. 189, vol. 152 Atti Pubblici, trascritta a Perugia il 23 aprile 1982 al n. 5292 esonerando la Parte Promittente Venditrice da ogni responsabilità al riguardo. ---

Al momento della consegna, come sopra disciplinata, il Terreno sarà libero da persone e/o cose così come da contratto di qualsiasi natura anche agraria che consentano a terzi di godere dello stesso; al riguardo la Parte Promittente Venditrice garantisce che al momento della consegna del Terreno, come sopra disciplinata, il contratto di affitto di fondo rustico attualmente in essere sarà venuto meno relativamente al Terreno medesimo. -----

Attesta la Parte Promittente Venditrice di non aver costituito né che costituirà obbligandosi in tale senso né di essersi impegnata a costituire a favore di terzi diritti personali o reali di godimento o di garanzia sul terreno oggetto del presente contratto. -----

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a garantire altresì che non esistono né esisteranno aventi diritto di prelazione volontaria all'acquisto del terreno oggetto del presente contratto. -----

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di non aver avanzato né che avanzerà richieste per modifiche della destinazione di P.R.G. del terreno oggetto del presente contratto (diverse da quelle di cui al precedente art.3, comma 3.2). -----

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a non sottoscrivere alcun atto che abbia a limitare la destinazione d'uso del terreno, come convenuta, e/o a limitarne il libero godimento da parte della Promissaria Acquirente. -----

Di tutto ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita. -----

Le pattuizioni di cui al presente articolo sono essenziali e

determinanti del consenso della Promissaria Acquirente alla sottoscrizione del presente contratto ed al successivo contratto definitivo. -----

### **Art.6 - Stipula del contratto definitivo di compravendita**

Il contratto definitivo di compravendita dovrà essere sottoscritto entro 45 (quarantacinque) giorni dal verificarsi delle condizioni e pertanto entro e non oltre la data del **15 ottobre 2021** (ferma la possibilità di proroga di cui al precedente art. 4 se convenuta da entrambe le parti). -----

La Parte Promittente Venditrice avrà facoltà di chiedere ed ottenere la proroga di 45 (quarantacinque) giorni del termine come sopra determinato al fine di predisporre e presentare la dichiarazione di successione relativa al terreno. -----

Il mancato saldo prezzo e stipula nei termini così convenuti sarà causa automatica di risoluzione del contratto con diritto dei promittenti venditori al definitivo incameramento della caparra e salvo per i medesimi la prova del danno ulteriore. -----

Il notaio verrà designato dalla Promissaria Acquirente che ne assumerà le spese del rogito. -----

### **Art. 7 - Prezzo di vendita** -----

Il prezzo della vendita è concordato e fissato a corpo nella somma di euro [REDACTED] (euro) e dovrà essere corrisposto a mezzo assegni circolari non trasferibili contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Le Parti dichiarano di rinunciare alla facoltà prevista dalle disposizioni

di cui all'art.1, commi 63 e ss., della Legge 27 dicembre 2013 n. 147  
(c.d. deposito prezzo). -----

### **Art. 8- Caparra confirmatoria** -----

A titolo di caparra confirmatoria la Parte Promissaria Acquirente  
corrisponde qui all'atto (con le modalità appresso indicate) alla Parte  
Promittente Venditrice, che ne rilascia quietanza, la somma di euro  
200.000 (duecentomila). -----

Detta somma assumerà a funzione di acconto prezzo al momento  
del rogito in caso di regolare adempimento. -----

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della **legge 4  
agosto 2006 n. 248**, Le Parti, consapevoli delle conseguenze cui  
possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e dei poteri  
di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione  
amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace  
indicazione dei dati, dichiarano: -----

- che la somma costituente caparra confirmatoria è stata corrisposta  
a mezzo due assegni circolari non trasferibili di euro 100.000,00  
(centomila virgola zero zero) ciascuno, numeri 6900009634-11 e  
6900009635-12 emessi in data 9 marzo 2021 dalla filiale Umbertide  
774 di Banco di Desio e della Brianza s.p.a.; -----

- che per la stipula del presente Contratto e del conseguente Atto  
Definitivo non si sono avvalse dell'opera di mediatori. -----

### **Art. 9 Modifiche al contratto** -----

Ogni modifica e/o integrazione del presente contratto dovrà rivestire  
inderogabilmente la forma scritta, pena la sua nullità ai sensi dell'art.

1352 Codice Civile.. -----

**Art. 10 - Essenzialità dei patti** -----

I patti, i termini e le condizioni del presente contratto sono essenziali ai fini dell'adempimento. -----

**Art. 11 - Foro Competente** -----

Qualsiasi controversia dovesse sorgere tra le Parti in dipendenza del presente Contratto e/o comunque in connessione con la sua stipulazione, interpretazione, esecuzione o risoluzione, sarà deferita alla competenza esclusiva del Foro di Perugia. -----

**Art. 12 - Trattamento dati** -----

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa privacy la parti si scambiano reciproco consenso alle comunicazioni dei dati e al relativo trattamento, finalizzati all'esecuzione del presente contratto.

**Art. 13 - Elezione domicilio e comunicazioni** -----

Le Parti, ad ogni effetto connesso al presente contratto e per ogni comunicazione e/o notificazione, eleggono domicilio: la Parte Promittente Venditrice rispettivamente **DEGLI ODDI IPPOLITA**, in Perugia, Piazza Ansdei n. 4, e **DEGLI ODDI GUALFREDDUCCIO**, in Forlì, Corso Garibaldi n. 270. -----

la Parte Promissaria Acquirente presso la sede legale in epigrafe indicata. -----

**Art. 14 - Comunicazioni** -----

Tutte le comunicazioni da inviarsi ai sensi del presente contratto dovranno essere formulate per iscritto e inviate a mezzo raccomandata a.r. al domicilio come sopra eletto. -----

Le comunicazioni dovranno ritenersi ricevute il giorno o al momento della effettiva ricezione se spedite a mezzo raccomandata a/r. -----

**Art. 15 - Spese** -----

Imposte e spese del presente contratto e del contratto definitivo di compravendita sono a carico della Parte Promissaria Acquirente. ---

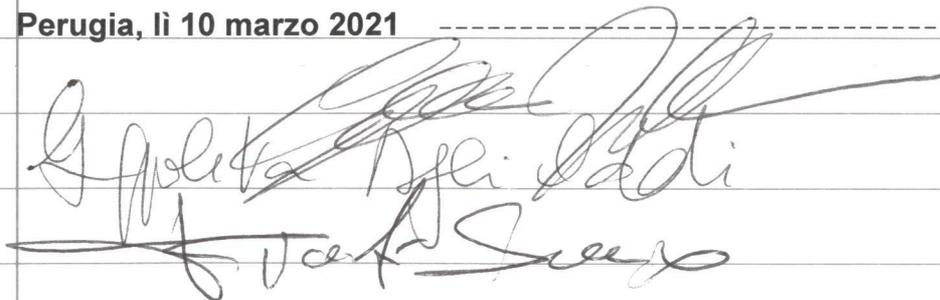
**Art. 16 - Disposizioni finali** -----

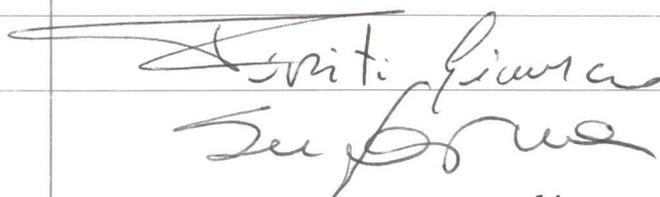
Il presente contratto costituisce la manifestazione integrale di tutte le intese intervenute tra le Parti in merito al suo oggetto e supera, annulla e sostituisce con effetto novativo ogni altro precedente accordo/intesa/contratto intercorso tra le parti. Pertanto il presente contratto costituisce l'unico contratto regolante tra la Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente. -----

Le parti si danno reciprocamente atto che ogni clausola del presente contratto è stata oggetto di negoziazione e discussione tra le stesse e, pertanto, che il complesso delle pattuizioni qui previste rappresenta il risultato delle trattative di negoziazione intercorse tra le parti medesime e con espressa esclusione dell'applicazione degli articoli 1341 e 1342 del codice civile. -----

**Letto, confermato e sottoscritto** -----

**Perugia, li 10 marzo 2021** -----

  
G. Polita degli Studi

  
Enri Gianna