

**SCRITTURA PRIVATA DI PROMESSA DI VENDITA**

**ALLOGGIO A PIANO \_\_\_\_\_**

**IN CARAGLIO – PEC. 06RN01 – 02 LOTTO N. 7**

**CONDOMINIO “I TIGLI”**

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Caraglio.

**PREMESSO:**

- che la Società Cooperativa Edilizia Le Ghiande ha in corso di realizzazione **in Caraglio, PEC. 06RN01- 02 – lotto n. 7** un fabbricato, denominato **Condominio “I Tigli”**;

- che l'area viene urbanizzata a cura e spese della Cooperativa Edilizia Le Ghiande con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti l'intervento quali la realizzazione della strada, dei parcheggi, la costruzione della rete di distribuzione del gas, dell'acquedotto, della rete fognaria, la posa di cavodotti per la distribuzione dell'energia elettrica e linee telefoniche, dismissioni di aree al Comune di Caraglio;

**TRA**

**La SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA LE GHIANDE** con sede in Caraglio, piazza G. Giolitti n. 10, p. IVA 02276510043, rappresentata nella presente scrittura privata di promessa di vendita dal suo Presidente e Legale rappresentante sig. Egidio Pellegrino nato a Caraglio il 02.10.1948, ivi residente in Via Maccagno n. 7, tel. 335/6064705;

da una parte, quale promittente venditrice, che in appresso per brevità sarà chiamata **“PARTE VENDITRICE”**,

**E**

Il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_ dall'altra parte, quale promittente compratore, che in appresso per brevità sarà chiamata **“PARTE ACQUIRENTE”**.

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

1 – La **PARTE VENDITRICE** promette e si obbliga di vendere alla **PARTE ACQUIRENTE** che promette e si obbliga di acquistare:

- **a piano n. 1 alloggio** comprendente: un soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, distinto a catasto fabbricati al foglio 27 mappale 614 sub.

- **a piano scantinato n. 1 cantina** distinta a catasto fabbricati al foglio 27 mappale 614 sub. \_\_\_\_\_ ;

- **a piano scantinato n. 1 autorimessa** distinta a catasto fabbricati al foglio 27

mappale 614 sub. ;

- **quota parte** non rinunciabile, pro-indiviso, di tutte le pertinenze dello stabile residenziale **nelle parti comuni** per destinazione quali atrio d'ingresso, scale, corridoio cantine, rampa e corsia d'accesso alle autorimesse, cortile comune e quanto per legge costituisce proprietà condominiale con la precisazione che la rampa è comune con il Condominio I Faggi per l'accesso alle autorimesse dei due condomini.

**Caratteristiche tecniche della costruzione:** per quanto riguarda le caratteristiche tecniche delle costruzioni, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti si fa riferimento agli specifici progetti esecutivi depositati presso il Comune di Caraglio:

- per struttura portante, fondazioni, solai e copertura vedi progetto opere in c.a. a firma ing. Marco Gancia di Saluzzo,

- per tamponature, contenimento energetico e impianti vedi progetti a firma ing. Marco Gancia di Saluzzo.

**Condominio e complesso residenziale:** L'unità abitativa fa parte di un condominio costituito da nove unità abitative, relative cantine e autorimesse. Lo stesso è dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali per l'attribuzione all'unità abitativa in oggetto delle quote per millesimi di proprietà generale e delle quote per scale, atrio, corridoio cantine e quota rampa comune.

Il complesso residenziale fa parte di una lottizzazione P.E.C. e come tale regolato per le sue destinazioni urbanistiche e d'uso dalla convenzione stipulata con il Comune di Caraglio.

**Dati urbanistici ed edilizi:** Ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del DPR. 6 giugno 2001 n. 380 si attesta che il fabbricato viene realizzato in base al Permesso di costruire n. n. 37/2017 del 17/08/2017, a successiva variante n. 1 autorizzata in corso d'opera con Permesso di Costruire n. 2/2018 del 15/01/2018 e a successiva variante n. 2 autorizzata in corso d'opera con Permesso di Costruire n. 33/2019 del 28/06/2019.

La comunicazione di inizio lavori è stata depositata presso il comune di Caraglio con data 29/08/2017, l'ultimazione dei lavori deve avvenire entro il 29/08/2024 a seguito di proroga per motivi sanitari come da pratica edilizia n. 02276510043-31072020-1058.

La domanda di agibilità del fabbricato è stata presentata in data 17/04/2024 prot. n. 5918.

**Ultimazione dei lavori:** il fabbricato è già interamente realizzato e completo di impianti. Restano da eseguire le personalizzazioni dell'appartamento quali la posa dei pavimenti e dei rivestimenti, la posa dei sanitari e della rubinetteria, le porte interne.

Trattandosi di opere di personalizzazione dell'alloggio la Parte Acquirente si impegna a scegliere le piastrelle per i pavimenti ed i rivestimenti, i sanitari, la rubinetteria e le porte interne nel tempo minore possibile per consentire di completare i lavori in tempo utile per l'assegnazione definitiva dell'alloggio.

**Condizioni particolari di contratto:**

**Bagno:** il bagno viene dotato di lavandino da adattare al mobiletto fornito dal committente, water e bidet del tipo sospeso, doccia cm. 80x100 (box escluso), il tutto in ceramica bianca Dolomite o Duravit con rubinetteria Grohe serie Euro-smart;

**Pavimenti e rivestimenti:** a scelta dell'utente fino ad un prezzo di listino di euro 45,00 al mq, sono escluse fasce, decori e pezzi speciali in genere;

**Porte:** a scelta dell'utente fino ad un prezzo di listino di euro 500,00 cadauna;

**Serramenti esterni (finestre e porte balcone):** tutte le finestre e portebalcone sono del tipo anta/ribalta.

Per quanto non dettagliatamente specificato nel presente articolo, vale quanto riportato nel capitolato generale dell'intervento pubblicato sul sito internet della Cooperativa: [www.leghiande.net](http://www.leghiande.net).

**Eventuali variazioni ai lavori:** eventuali variazioni ai lavori verranno definite e regolarizzate in sede di atto di compravendita.

**CONDIZIONI E TERMINI DI PAGAMENTO**

**Importo complessivo:** l'importo complessivo di vendita dell'alloggio e relative pertinenze, da considerarsi **chiavi a mano**, con la sola esclusione delle tinteggiature interne, **viene definito a corpo in €.** \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) oltre all'IVA pari ad €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) per un importo totale di €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

I contratti e gli allacciamenti delle forniture di energia elettrica (**ENEL**), allacciamento alle linee telefoniche (**TELECOM**), fornitura gas metano (**Italgas**), acqua potabile (**A.C.D.A. Cuneo**) e diritto di allacciamento alla **fognatura** restano a carico dei singoli acquirenti.

**Pagamento dei lavori:** Il pagamento viene suddiviso come segue:

- 1<sup>a</sup> acconto da versare alla sottoscrizione della presente di euro \_\_\_\_\_;

- saldo di euro \_\_\_\_\_  
al rogito notarile di vendita.

La corresponsione degli acconti e del saldo deve essere effettuata con bonifici bancari a favore del conto corrente bancario n. 9213 (IBAN IT 85 C 08439 46070 0000 1010 9213) intestato alla Società Cooperativa Edilizia Le Ghiande aperto presso la Banca di Caraglio – Credito Cooperativo.

**IVA:** l'I.V.A. viene versata nella percentuale del \_\_\_\_\_.

**Atto di compravendita:** l'atto notarile di trasferimento della proprietà sarà da stipulare, su richiesta di una delle due parti, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori e comunque entro e non oltre il \_\_\_\_\_, con notaio di fiducia della Parte Acquirente ed a sue spese.

**Opere di urbanizzazione:** Le Parti danno atto che il fabbricato rientra in aree soggette a Piano Esecutivo Convenzionato (PEC 06RN01 - 02) e che la Parte venditrice ha stipulato con il Comune di Caraglio le seguenti convenzioni a rogito

notaio Mariagrazia Araniti rep. n. 366/230 in data 09/05/2012 registrata a Cuneo il 21/05/2012 al n. 3722 serie 1T (PEC. 06RN01) e rep. n. 425 in data 07/06/2012 registrata a Cuneo il 20/06/2012 al n. 4517 serie 1T (PEC. 06RN02).

Pertanto quanto oggetto della presente scrittura di promessa di vendita viene ad essere interessato dalla convenzione in oggetto.

Per espresso accordo tra le Parti, rimangono ad esclusivo carico della Parte venditrice tutti gli obblighi ed oneri di cui alle sopracitate convenzioni, nessuno escluso od eccettuato.

Fermo restando quanto sopra, come obbligatoriamente previsto dalla citata convenzione, la Parte venditrice di conseguenza manleva la Parte acquirente da qualsiasi carico, spesa o garanzia dovuta nei confronti del Comune, a qualunque titolo, in relazione all'esecuzione di tutto quanto previsto nelle citate convenzioni.

**Mutuo edilizio:** la Società Cooperativa Edilizia Le Ghiande per la realizzazione dell'intervento intrattiene rapporto bancario con la Banca di Caraglio – Credito Cooperativo con la quale ha acceso un mutuo fondiario al quale la Parte acquirente potrà accedere per frazionamento con zero costi per notaio, perizia e imposta sostitutiva sul mutuo. Le modalità di restituzione del mutuo: tasso, durata e periodicità delle rate dovranno essere concordate con la banca.

**Registrazione:** la presente scrittura privata di promessa di vendita viene registrata a cura della Parte venditrice presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con spese da dividere in parti uguali tra le Parti contraenti (50% cadauna).

**Imposte indirette** - Le parti contraenti chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste in materia di edilizia economico popolare ed in particolare:

a.1) il legale rappresentante della "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA LE GHIANDE" assegnante dichiara e chiede l'esenzione da imposte di bollo - articolo 66 comma 6 bis della legge 427/93 attestando che sussistono i relativi presupposti e requisiti, e a tal fine:

- la "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA LE GHIANDE" è impresa costruttrice e che trattasi di assegnazione soggetta ad I.V.A. con le modalità di cui all'articolo 6, 2° comma, lettera d-bis del D.P.R. numero 633/1972 e successive modifiche ed integrazioni;

- la "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA LE GHIANDE" è iscritta nell'Albo delle Società Cooperative: A106487 - Sezione Cooperative a mutualità prevalente - Categoria Cooperative Edilizie di Abitazione;

- gli atti di assegnazione rientrano fra quelli previsti dallo statuto;

- la "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA LE GHIANDE" è disciplinata, dal vigente Statuto, dai principi della mutualità in conformità all'articolo 2514 del Codice Civile.

**LA PARTE ACQUIRENTE**

**LA PARTE VENDITRICE**

---

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. la Parte Acquirente, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento alla descrizione

dell'immobile, caratteristiche tecniche, importo complessivo, pagamento a stati  
avanzamento lavori e sue modalità, lo sottoscrive ed accetta espressamente.

**Caraglio**, li \_\_\_\_\_

**LA PARTE ACQUIRENTE**

\_\_\_\_\_