

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Tra le parti:

- **GIOVANNA PAGNONI** nata a Monza il 20 maggio 1927 e residente a Monza in via Tonale 5/7 (codice fiscale PGNGNN27E60F704X)

- **ing. GIOVANNI LONGONI** nato a Monza il giorno 11 maggio 1926 e residente in Monza in via Tonale 5/7 (codice fiscale LNGGNN26E11F704T)

(in seguito denominati "Parte Promittente Venditrice");

AEDILIA Società Cooperativa con sede in Milano Via Maurilio n° 20, c.f.07022030964, qui rappresentata dal Sig. Dott. Arch. **BERTOLDI ADRIANO MARCO**, nato il 09/10/1969, a Monza, cap. 20900, prov. di Monza e Brianza, residente in Monza, cap. 20900, prov. di Monza e Brianza, via Rosmini, n° 16, in qualità di Amministratore Unico, di seguito denominata "*parte promissaria acquirente*",

Premesso

a) Parte Promittente Venditrice è proprietaria dei due mappali, al foglio 60 del catasto Terreni di Monza:

mappale 223 (mq. 2.520)

e mappale 224 (mq. 1.120)

I due terreni così identificati sono aree nude tra le vie Pindemonte, Aleardi, e Maroncelli aree destinata nel vigente PGT a Area SP3 (spazi per il verde e lo sport – sistema verde in progetto) disciplinata dall'art. 8 delle NT del Piano dei Servizi (tav. B02c) e in parte a zona SV (mobilità e viabilità locale e generale)

I due terreni così identificati sono inseriti tra quelli cui il PGT dà un indice di perequazione compensazione e traslazione di capacità edificatoria con indice fondiario 0,30 mq./mq. come risulta da C.D.U. in possesso delle Parti, rilasciato dal Comune di Monza in data 26 marzo 2014 (n. 43/14).

Parte di questi mappali per un totale di 70mq+ 90mq=160 mq sono identificati dal comune per allargamento stradale della via Aleardi.

b) Parte Promittente Venditrice ha stipulato contratto preliminare di compravendita con altro Promissario Acquirente avente ad oggetto una parte del mappale 223 contornata in rosso nell'allegato 1, pari a mq. 1.290 di area

AEDILIA SOCIETA' COOPERATIVA
Sede Legale: Via S. Maurilio, 20 - 20123 Milano
Sede Operativa: Via della Brianza, 14 - 20052 Monza
Tel. e Fax: 039 386566 - Cell. 335.8376991
Codice Fiscale e Partita IVA 07022030964

di Perequazione e mq. 70 di allargamento stradale della via Aleardi, per un totale di 1.360,00 mq, area che non costituisce oggetto della presente scrittura.

parte Promissaria acquirente intende presentare un piano attuativo per una area sita in Monza Via Tofane/Monte Bianco a Monza nel quale sia previsto il trasferimento in favore del Comune di Monza di un'area con le caratteristiche descritte al punto a) che lo stesso ente è interessato ad ottenere, a questo fine parte Promissaria acquirente intende acquisire la disponibilità di tale area da trasferire a sua volta al Comune di Monza ma utilizzandone la capacità edificatoria, essenziale per lo sviluppo del proprio piano attuativo;

si conviene e si stipula quanto segue

- 1) Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente contratto;
- 2) Parte Promittente Venditrice si obbliga a cedere e vendere a Parte Promissaria Acquirente, che si obbliga ad acquistare, per sé o persona da nominare fino alla data del rogito la seguente area sita in Monza:
 - a) la residua parte non promessa in vendita a terzi come descritto in premessa al punto b) del mappale 223, pari ad una superficie di circa mq. 1.160,00 come risulterà dopo il frazionamento che verrà eseguito dall'altro promissario acquirente, di cui alla premessa al punto b), contornata in colore verde nell'allegato 1 in colore verde, composta da una parte di circa mq. 46, prospiciente alla via Aleardi destinata ad allargamento stradale della stessa, e la rimanente porzione di circa mq 1.114,00 dalla quale derivano 334,20 mq di slp di perequazione da utilizzare nel P.A. di Via Tofane/Monte Bianco a Monza;
 - b) parte dell'area contraddistinta dal mappale 224, per una superficie pari a circa mq. 319,33 che risulterà dopo il frazionamento, che eseguirà la Parte Promissaria acquirente, dalla quale derivano 95,80 mq di slp di perequazione, da utilizzare nel P.A. di Via Tofane/Monte Bianco a Monza, oltre area prospiciente alla via Aleardi destinata ad allargamento stradale della stessa via di circa mq 12.67.
 - c) L'area descritta ai punti 2a e 2b, contornata in verde nell'allegato 1, sarà

AEDILIA SOCIETA' COOPERATIVA
Sede Legale: Via S. Maurizio, 20 - 20123 Milano
Sede Operativa: Via della Birona, 14 - 20052 Monza
Tel. e Fax 039 366566 - ~~Cod. 335.8376991~~
Codice Fiscale ~~01171140702~~ **07022030964**

quindi pari alla superficie di 1.433,33 mq dalla quale deriva una superficie di slp in perequazione pari a mq. 430,00, oltre le aree prospicienti alla via Aleardi destinate ad allargamento stradale della stessa via di circa mq.58,67.

3) Il prezzo della porzione di terreno promessa in vendita viene sin d'ora stabilito in euro 502,5 per ogni mq di slp prodotta, ovvero avendo indice di perequazione pari a 0,3 e dovendo generare 430,00 mq di slp in perequazione avrà un prezzo totale pari a 216.000,00 euro (duecentosedicimila/00), che Parte Promissaria Acquirente si impegna a versare a Parte Promittente Venditrice alla stipula dell'Atto di Vendita, da perfezionarsi entro 60 giorni dall'approvazione del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale e comunque non oltre il termine del 31.12.2015, salvo facoltà delle Parti di prorogare detto termine di 3 mesi per l'eventuale protrarsi dell'istruttoria del Piano Attuativo da parte del Comune di Monza, ricalcolando il prezzo maggiorandolo sulla base di un interesse annuo pari al 2% con decorrenza dal 1 gennaio 2016.

4) Proprietà e possesso dell'area in oggetto passeranno a favore della Parte Promissaria Acquirente a far tempo dalla data di stipulazione del rogito notarile.

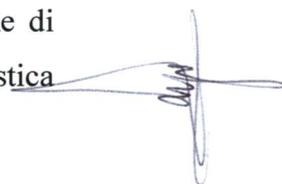
5) Le Parti si danno atto che il terreno in oggetto viene acquistato per utilizzare e trasferire la SLP che allo stesso compete per la realizzazione di un fabbricato sul terreno ("area sistema" nel prosieguo del presente atto), censito nel Catasto Terreni del Comune di Monza al foglio 54 con il mappale 148 e parte del 12, per il quale Parte Promissaria Acquirente intende presentare proposta di Piano Attuativo al Comune di Monza, del quale Piano la Parte Promissaria Acquirente ha consegnato alla Parte Promittente Venditrice il disegno planivolumetrico.

6) Le parti concordemente stabiliscono che il presente atto sia sospensivamente condizionato all'avverarsi delle seguente condizione:

l'approvazione del Piano Attuativo descritto al punto 5), da presentarsi dalla Promissaria Acquirente, da parte del Comune di Monza entro i termini di cui al punto 3).

Resta inteso che nel caso di eventuale adozione da parte del Comune di Varianti al PGT che dovessero cambiare l'attuale classificazione urbanistica

AEDILIA SOCIETA' COOPERATIVA
Sede Legale: Via S. Maurizio, 20 - 20123 Milano
Sede Operativa: Via della Birona, 14 - 20052 Monza
Tel. e Fax: 039 386566 - Cell: 335.8376991
Codice Fiscale e Partita IVA 07022030964



dell'area sistema e dell'area di perequazione e le loro attuali caratteristiche e volumetrie generate, il presente contratto si risolverà di diritto.

La sopravvenuta inefficacia del preliminare ovvero la sua risoluzione per i motivi qui visti non darà luogo ad alcun diritto risarcitorio e/o compensativo di qualsiasi natura e/o genere favore delle parti.

7) Parte Promittente Venditrice garantisce che la porzione di terreno promessa in vendita è di sua proprietà esclusiva e verrà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da persone e da cose, con diritti e servitù annesse e dipendenti, azioni ed oneri inerenti, accessioni e pertinenze.

8) Parte Promittente Venditrice garantisce che l'area promessa in vendita non è gravata da pesi, oneri, privilegi, servitù passive, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, tasse e imposte arretrate dirette e indirette; riguardo all'assenza di fenomeni di inquinamento nel sottosuolo, che ne richiedano la bonifica, ciò dovrà risultare dalle verifiche geologiche che saranno eseguite da Ditta di comune fiducia e secondo preventivo concordato a cura e spese della Parte Promissaria Acquirente entro il 15 ottobre 2015.

Nel caso fossero accertate problematiche di inquinamento, le spese relative alle verifiche geologiche saranno rifeuse da Parte Promittente Venditrice.

Parte Promittente Venditrice contribuirà alle eventuali opere di bonifica fino alla concorrenza di € 20.000 (ventimilaeuro), da scomputare dal prezzo di vendita pattuito.

Qualora invece i costi preventivati della bonifica risultassero maggiori di tale importo, ciascuna Parte sarà libera di recedere dai presenti impegni senza riconoscimento di interesse alcuno ed il presente preliminare si intenderà risolto senza poter richiedere nessuna somma a titolo di danno da parte di entrambi i contraenti.

9) Spese notarili e tasse di registro catastali e ipotecarie inerenti e relative alla presente promessa di vendita ed al successivo atto notarile di trasferimento del diritto di proprietà saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente;

10) I Promittenti Venditori fin d'ora danno il loro assenso all'eventuale trasferimento o cessione del presente preliminare da parte della Cooperativa

AEDILIA SOCIETA' COOPERATIVA
Sede Legale: Via S. Maurizio, 20 - 20123 Milano
Sede Operativa: Via della Birona, 14 - 20052 Monza
Tel. e Fax 039 386566 - Cell. 335.8376991
Codice Fiscale e Partita IVA 07022030964

Aedilia ad altra società o soggetto che dovesse subentrare nella realizzazione edilizia in Via Tofane Monza , rinunciando sin d'ora a qualsiasi eccezione o opposizione per qualsivoglia motivo, ragione o causa;

11) Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione e/o risoluzione del presente preliminare verranno demandate per la decisione al Foro di Monza.

Letto, confermato, sottoscritto.

Monza, 5 agosto 2015

Giotanni Longoni
Giovanna Pagani

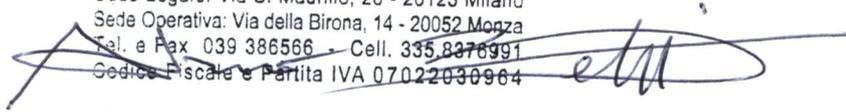
AEDILIA SOCIETA' COOPERATIVA

Sede Legale: Via S. Maurilio, 20 - 20123 Milano

Sede Operativa: Via della Birona, 14 - 20052 Monza

Tel. e Fax 039 386566 - Cell. 335.8370991

Codice Fiscale e Partita IVA 07022030964





mq 58,67 ca
allarg. sede stradale

mq 1.433,33 area con
lf di perequazione
=0.30mq/mq

AEDILIA SOCIETA' COOPERATIVA
 Sede Legale: Via S. Maurizio, 20 - 20122 Milano
 Sede Operativa: Via della Birona, 14 - 20062 Monza
 Tel. e Fax 039 386566 - Cell. 335.6378991
 Codice Fiscale e Partita IVA 07022030964

Giuliana Capri
Giuliana Capri

ALLEGATO-1

F=1522300

4-Ago-2015 11:43.2
 Prot. n. MI0563671/ Aug
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Comune: MONZA
 Foglio: 60
 Richiedente: BOBBIO