

REGIONE SICILIANA



E.R.S.U. MESSINA

DECRETO DEL PRESIDENTE
(nominato con D.P. n. 161/Serv.1°S.G. del 06/05/2015)

n. 27/2017 del 08/05/2017

Oggetto: Procedura per l'acquisto di un immobile per la realizzazione di una struttura residenziale universitaria per gli studenti che prioritariamente frequentano il Policlinico Universitario di Messina, di cui alla legge 14 novembre 2000, n° 338.
Approvazione schemi di contratto.

IL PRESIDENTE

- VISTA** la legge 14 novembre 2000, n. 338, recante "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari", ed i D.M. attuativi, (D.M. 29/11/2016 n°937 e Decreto Direttoriale n°26 del 11/01/2017, entrambi pubblicati sulla G.U. n°33 del 09/02/2017), relativamente agli interventi per strutture residenziali universitarie;
- VISTO** l'articolo 144, comma 18, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, il quale dispone un ampliamento delle categorie dei soggetti nei riguardi dei quali trova applicazione quanto previsto dall'articolo 1 della legge 14 novembre 2000, n. 338, nonché un incremento delle risorse finanziarie;
- VISTO** il decreto ministeriale 7 agosto 2012, n. 246, (registrato alla Corte dei conti il 17 ottobre 2012, reg.14, fg. 241) recante "Approvazione del Piano triennale degli interventi ammissibilità al finanziamento statale nell'ambito del III bando legge n. 338/2000";
- VISTO** l'articolo 21 della legge 2 dicembre 1991, n. 390, "Norme sul diritto agli studi universitari";
- VISTO** il Decreto n. 26 del 21 Aprile 2017 di "Procedura per l'acquisto di un immobile per la realizzazione di una struttura residenziale universitaria per gli studenti che prioritariamente frequentano il Policlinico Universitario di Messina, di cui alla Legge 14 Novembre 2000, n. 338. Approvazione Verbale riunione dell'11/04/2017";
- PREMESSO** che, con Delibera n. 24 del 6 Aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente Regionale per il diritto allo Studio Universitario (E.R.S.U.) di Messina ha approvato il Bilancio di Previsione 2017/2019 dell'Ente;
- VISTI** gli schemi di contratto di opzione di acquisto dell'immobile e del contratto di compravendita, allegati al presente atto;
- VISTO** il parere reso dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Messina in merito agli schemi di contratto di cui al punto precedente, reso con nota del 05.05.2017, acclarato al n. 3209 del protocollo dell'Ente;

RITENUTO di poter procedere all'approvazione degli schemi di contratto, così come revisionati dall'Avvocatura, recanti tutte le tutele e condizioni indicate dalla Commissione e dal C.d.A. dell'Ente;

PRESO ATTO del D.D.S. n. 2664 del 19 Aprile 2017, notificato tramite e-mail in data 21.04.2017 ed acclarato al ns. protocollo con il n. 2950, con il quale il Dirigente del Servizio Diritto allo Studio, Dott.ssa Vita Di Lorenzo, del Dipartimento dell'Istruzione e della Formazione Professionale, ha approvato il Bilancio di Previsione 2017/2019 dell'E.R.S.U. di Messina;

STANTE l'urgenza considerata l'imminente scadenza, prevista per il 9/05/2017, per la presentazione dell'istanza di cofinanziamento ai sensi della Legge 338/2000;

VISTA la L.R. n. 10/2000 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 20/2002;

SENTITO il Direttore f.f.;

DECRETA

Per i motivi espressi in narrativa che qui s'intendono riportati e trascritti:

1. Di approvare gli schemi di contratto di opzione di acquisto e del contratto di compravendita dell'immobile, ai sensi e per gli effetti della L. 338/2000, allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di dare mandato al Direttore f.f. di provvedere ad ogni adempimento amministrativo consequenziale;
3. Di pubblicare il presente provvedimento nella pagina "Amministrazione Trasparente" - sezione provvedimenti/provedimenti organi indirizzo-politico, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013.

Il presente Decreto, adottato in via d'urgenza, verrà sottoposto a ratifica del Consiglio di Amministrazione dell'Ente nella prima seduta utile.

Messina, 8 Maggio 2017



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
(Dott. Fabio D'Amore)

A large, stylized handwritten signature in black ink.

RATIFICATO	
con delibera n° <u>27</u>	adottata dal
C.d.A. nella seduta del <u>28 GIU. 2017</u>	
Messina, _____	_____



ALLEGATO 2.1(III)
CONTRATTO PRELIMINARE

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

- " _____", con sede in _____, Piazza _____ n. _____ capitale sociale di Euro _____, interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____, al presente atto autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data [●] che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, (di seguito per brevità chiamata "**Promittente Venditrice**");

e

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

- "E.R.S.U. (Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario) di Messina", ente di diritto pubblico, con sede in Messina, Via Ghibellina n. 146, al presente atto autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data [●] che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale, (di seguito per brevità chiamata "**Promissaria Acquirente**"); di seguito congiuntamente le "**Parti**";

PREMESSO CHE

A. La Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria del complesso immobiliare complesso Immobiliare sito nel Comune di _____ fra la Via _____, la Via _____ e la Via _____, costituito da due fabbricati uniti da tettoia di collegamento, dotati di due accessi indipendenti, oltre area di pertinenza di metri quadrati _____ (mq. _____) circa compreso il sedime dei fabbricati e, precisamente:

- 1) fabbricato composto da _____;
- 2) fabbricato composto da _____ fuori terra e un piano _____.

Il complesso immobiliare confina nell'insieme dei due fabbricati con Via _____ ed è censito nell'intero presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di _____:

- foglio _____, particella _____, Via Alessandria, piano T-_____, _____, categoria _____ cons. mc _____, rendita Euro _____;
- foglio _____, particella _____, Via _____, _____, categoria _____, rendita _____.

Euro _____

entrambe in ditta a _____ S.r.l. con sede in Palermo.

Tutto quanto promesso in vendita, d'ora in poi sarà anche complessivamente chiamato l' "Immobile".

B. La Promittente Venditrice è interessata a vendere l'Immobile e la Promissaria Acquirente è interessata ad acquistarlo alle condizioni di seguito esposte.

C. La proposta di cessione dell'Immobile, con l'indicazione dei termini economici dell'operazione, ha ottenuto il parere favorevole di [●], nonché il parere di congruità di [●] sul prezzo di cessione dell'Immobile.

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene quanto segue.

Articolo 1

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "Contratto Preliminare").

Articolo 2

La Promittente Venditrice promette di vendere e trasferire alla Promissaria Acquirente, che accetta ed a sua volta promette di acquistare, la piena proprietà dell'Immobile meglio descritto nelle superiori premesse.

Articolo 3

La Promittente Venditrice dichiara di agire in qualità di unica ed esclusiva proprietaria dell'Immobile pervenuto alla stessa in forza di atto di compravendita in data _____, ai rogiti del Notaio _____ di _____, Rep. _____, Racc. _____, registrato a _____ in data _____ al n. _____ serie _____ e trascritto presso la Conservatoria di Messina in data _____ Registro Particolare _____, Registro Generale 253.

Articolo 4

L'Immobile sarà venduto a corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, ed in deroga al disposto dell'art. 1538, nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui attualmente si trova, che la Promissaria Acquirente dichiara di conoscere ed accettare in quanto: (i) ha avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile in possesso della Promittente Venditrice; (ii) ha effettuato in modo indipendente l'indagine di *due diligence* in merito all'Immobile, anche accedendo allo stesso nel corso di apposite visite e ispezioni, rilevandone l'attuale stato di fatto.

Sulla base dei superiori presupposti, la Promissaria Acquirente si dichiara soddisfatta dell'esito dell'indagine di *due diligence* con particolare riferimento alla titolarità, alla situazione locativa, urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, di sicurezza, impiantistica e manutentiva ed alla consistenza dell'Immobile; ha altresì preso atto dell'esclusione della garanzia in merito alla conformità del complesso immobiliare e degli impianti di cui lo stesso è dotato alle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica



ed edilizia, di igiene e sicurezza, ecologia e salute ambientale, prevenzione infortuni e prevenzione incendi e all'ottenimento di tutti i prescritti collaudi, certificati, autorizzazioni e licenze (ivi incluso il certificato di agibilità e di prevenzione incendi), circostanze delle quali si è tenuto in debito conto nella determinazione del prezzo di vendita indicato al successivo Articolo 6.

La Promissaria Acquirente dichiara, anche in ragione delle dichiarazioni e assunzioni di garanzia della Promittente Venditrice, di rinunciare a presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del prezzo, al di fuori dei casi di violazione delle garanzie prestate da quest'ultima, rinunciando altresì a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo proposta, connessa direttamente o indirettamente all'Immobile, ad eccezione di quelle espressamente previste quali irrinunciabili ai sensi dell'art. 1462 codice civile.

La Promittente Venditrice si impegna a consegnare alla Promissaria Acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, l'attestazione riguardante la certificazione energetica delle porzioni immobiliari oggetto del presente Contratto Preliminare.

Articolo 5

Il presente Contratto Preliminare ha effetti obbligatori e non reali. L'atto notarile di compravendita dovrà essere stipulato in data da concordarsi tra le parti e, in ogni caso, entro e non oltre il termine del _____ (il "**Termine**") presso lo studio del notaio che sarà designato dalle Parti.

Il predetto Termine per la stipula dell'atto notarile di compravendita è da intendersi per patto espresso tra le Parti, essenziale nell'interesse della Promittente Venditrice ai sensi dell'art. 1457 codice civile.

Il mancato rispetto, da parte di Promissaria Acquirente, del sopracitato termine essenziale, costituisce causa di risoluzione di diritto del Contratto Preliminare. In tal caso il presente Contratto Preliminare verrà risolto ipso jure per colpa della Promissaria Acquirente e la Promittente Venditrice avrà diritto di trattenere l'ammontare versato a suo favore a titolo di caparra confirmatoria, senza necessità di atti giudiziari di accertamento, fatto salvo, in ogni caso, il diritto della Promittente Venditrice al risarcimento del maggior danno.

A fini di chiarezza si precisa che restano fermi i diritti previsti a favore della Promissaria Acquirente ai sensi dell'articolo 1385 codice civile in caso di inadempimento della Promittente Venditrice.

Contestualmente all'atto definitivo di compravendita, sarà trasferito il possesso dell'Immobile.

Articolo 6

Il prezzo di compravendita complessivo dell'Immobile, determinato a corpo e non a misura, unitario ed immutabile, non soggetto ad aggiustamenti, revisioni, adeguamenti, modifiche o conguagli convenuto ed accettato dalle Parti, è di Euro _____ (_____ i/00), oltre imposte come per legge.

Il prezzo di compravendita verrà corrisposto dalla Promissaria

Acquirente alla Promittente Venditrice alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, mediante bonifico bancario da disporre con modalità BIR o mediante assegno circolare.

Le Parti si danno atto che in data odierna la Promissaria Acquirente ha versato mediante [●] alla Promittente Venditrice, che ne rilascia quietanza, un importo pari a Euro _____ (_____) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 del codice civile.

Articolo 7

La Promittente Venditrice garantisce sin da ora e, in sede di stipula del contratto definitivo, garantirà espressamente ed esclusivamente:

- l'alienabilità dell'Immobile in merito alla quale rilascerà le dichiarazioni dovute per legge;
- di avere la proprietà e disponibilità dell'Immobile;
- che l'Immobile è libero da pesi, censi, canoni, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto si dirà in appresso;
- di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta ed indiretta) tassa comunque afferenti all'Immobile obbligandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, per quanto di sua competenza, anche se comunicati, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva alla sottoscrizione dello stesso;
- la garanzia di legge per i casi di evizione, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 1488 codice civile.

In particolare, la Promittente Venditrice dichiara che su quanto in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-- a) per le servitù passive apparenti o non apparenti allo stato sussistenti; nonché

-- b) per l'ipoteca volontaria a favore di Banca _____ con sede in _____, c.f. [●], e contro la Promittente Venditrice, a garanzia di mutuo fondiario di Euro [●]([●]/[●]) concesso in data [●], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il _____ ai nn. Registro Particolare ___ Registro Generale ___, con montante di Euro [●], in relazione alla quale Promittente Venditrice, provvederà, a proprie spese, contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita a quanto necessario onde ottenere l'assenso dell'istituto di credito alla cancellazione dell'anzidetta ipoteca volontaria, anche mediante utilizzo del prezzo di vendita ed alla annotazione delle relative cancellazioni.

In nessun caso la responsabilità della Promittente Venditrice per violazione delle dichiarazioni e garanzie qui previste potrà eccedere l'importo corrispondente al prezzo di vendita dell'Immobile stesso.

La Promissaria Acquirente garantisce sin d'ora e, in sede di stipula del contratto definitivo, garantirà, tra l'altro, espressamente che:

- la Promissaria Acquirente è una società regolarmente costituita, validamente esistente e in buone condizioni economiche e finanziarie ai sensi della legge italiana, e ha ogni necessario potere e autorità relativamente alla proprietà e all'utilizzo dei propri beni e allo



svolgimento della propria attività;

- la Promissaria Acquirente ha tutti i diritti e i poteri necessari al fine di stipulare validamente il presente Contratto Preliminare e adempiere alle obbligazioni nascenti dallo stesso, e nessuna autorizzazione è richiesta da parte di terzi a tale proposito, siano esse persone fisiche, giuridiche o autorità statali o giudiziarie;

- la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e la realizzazione delle operazioni in esso contemplate non darà origine alla violazione di alcuna disposizione di legge applicabile alla Promissaria Acquirente, che possa avere un impatto sulla validità o possibilità di fare valere le disposizioni del presente Contratto Preliminare;

- non sono pendenti procedimenti, e non ne è minacciata per iscritto la proposizione, che possano in qualsiasi modo incidere sulla capacità della Promissaria Acquirente di assumere e adempiere le obbligazioni previste in questo Contratto Preliminare;

- la Promissaria Acquirente non è a conoscenza di eventi, atti o circostanze, che non siano menzionati nel Contratto Preliminare ovvero nei relativi Allegati, che rappresentino una violazione o non conformità delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla Promittente Venditrice.

Articolo 8

In relazione a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia, ciascuna delle parti, dichiara di non essersi avvalsa dell'opera di alcun mediatore.

Articolo 9

Le spese, le tasse e le imposte relative al presente Contratto Preliminare e all'atto definitivo di compravendita, ivi inclusi i costi di registrazione, saranno a carico della Promissaria Acquirente ad eccezione degli onorari notarili che saranno a carico di Promittente Venditrice.

La Promittente Venditrice dichiara di avvalersi per la presente operazione dell'opzione di cui all'articolo 10, primo comma, n. 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e all'articolo 17, quinto comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (c.d. reverse charge).

Articolo 10

Tutte le comunicazioni tra le parti, previste o richieste dal presente Contratto Preliminare o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante consegna diretta, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o PEC anticipata via telefax, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

- Parte Venditrice:

Piazza _____ n. _____ - _____ - _____,
alla cortese attenzione di:
Dott. ssa _____

Fax n. _____

- Parte Acquirente:

Ersu di Messina, Via _____ n. _____ 98123 - Messina,
alla cortese attenzione di:

Dott.ssa Antonella Costantino

Fax n. +39 [●]

Ogni variazione sarà inefficace ove non comunicata all'altra Parte presso il domicilio eletto.

Articolo 11

Per ogni e qualsiasi controversia comunque relativa al presente Contratto Preliminare sarà competente in via esclusiva il Foro di Messina.

Articolo 12

Le parti chiedono che il presente Contratto Preliminare venga trascritto ai sensi dell'art. 2645/bis codice civile con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13

Il presente Contratto Preliminare rimarrà depositato negli atti del notaio autenticante le firme.

Articolo 14

Qualsiasi modifica al presente Contratto Preliminare non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto sottoscritto dalle Parti con la stessa forma del presente Contratto Preliminare.

Articolo 15

Qualsiasi articolo e paragrafo del presente Contratto Preliminare che sia o divenga illegittimo, invalido o privo di efficacia dovrà essere rimossa dal Contratto Preliminare e considerato inefficace nei limiti di tale illegittimità, invalidità od inefficacia e non dovrà in alcun modo pregiudicare, nei limiti di quanto consentito ai sensi di legge, le altre disposizioni del Contratto Preliminare. Verificatasi tale ipotesi, le Parti saranno tenute a ricercare in buona fede, con spirito costruttivo e in tempi ragionevoli, un accordo per sostituire le pattuizioni invalide con altre valide, il cui contenuto consenta di conseguire gli scopi di quelle invalide nella misura più ampia possibile.

Articolo 16

L'eventuale tolleranza di una delle parti a comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute in questo Contratto Preliminare non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate e al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

Articolo 17

Ciascuna parte si impegna a non effettuare alcun annuncio o comunicazione al pubblico concernente, anche solo indirettamente, il presente Contratto Preliminare e l'operazione da esso disciplinata, se non con il preventivo consenso scritto dell'altra parte, fatta eccezione per gli annunci e le comunicazioni imposte da disposizioni di legge o regolamentari, il cui testo dovrà - ove possibile - essere sottoposto



tempestivamente all'altra parte e con la stessa concordato prima di qualsivoglia forma di pubblicazione.

Articolo 18

Per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto Preliminare valgono le norme del codice civile.

[●], [●] 2017

FIRMATI:

[●]

[●]

N. [●] REPERTORIO

N. [●] RACCOLTA

AUTENTICA

Certifico io dott. [●] Notaio in [●], iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di [●], che i signori di cui infra, della cui identità personale io notaio sono certo hanno, previa lettura della presente scrittura data da me notaio, apposto le superiori firme comprese quelle marginali alla mia presenza, in [●] via [●] n. [●] nel mio studio, alle ore [●].

- [●], nato a [●] ([●]) il [●], domiciliato, per la carica, in [●], via [●] n. [●],

in qualità di [●] della società:

"_____." con sede in _____, Piazza _____ n. _____, capitale sociale di Euro _____ interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione presso il registro delle imprese di Palermo: _____;

- [●], nato a [●] ([●]) il [●], domiciliato, per la carica, in [●], via [●] n. [●], quale [●] di:

"E.R.S.U. (Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario) di Messina", ente di diritto pubblico, con sede in Messina, Via Ghibellina n. 146.

I signori [●] e [●] hanno reso e sottoscritto, le dichiarazioni che precedono agli articoli 6 e 8 consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del DPR 445/2000.

Messina, [●]

FIRMATO:

[●] NOTAIO



CONTRATTO DI OPZIONE

TRA

- (1) _____ società di _____ con sede legale in _____, Piazza A. Gentili n. 12, iscritta al Registro delle Imprese di _____, codice fiscale e partita IVA n. _____, in persona della dott.ssa _____, in qualità di _____ ("_____");

- da una parte -

E

- (2) **ERSU di Messina**, Ente Regionale per il diritto allo Studio Universitario, con sede in Messina, Via Ghibellina n. 146, C.F. 80004290831 – P.I. 0040310836, in persona del dott. Fabio D'Amore, in qualità di Legale Rappresentante ("**ERSU Messina**");

- dall'altra parte -

(_____ ed ERSU Messina, congiuntamente, le "**Parti**", e ciascuno, individualmente, una "**Parte**").

PREMESSE

- (A) _____ è proprietario di un immobile sito in _____, composto da _____ denominato _____, in Via _____, censito nel Catasto Fabbricati al foglio _____, particelle _____ e 495_____, meglio indicato nella planimetria allegata (**Allegato A**), in forza di atto d'acquisto del _____ a rogito del Notaio _____, notaio in _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____, destinato dalla variante generale del Piano Regolatore Generale a B5 (l' "**Immobile**");
- (B) L'Immobile è gravato da ipoteca volontaria in favore di Banca _____ a garanzia di mutuo fondiario, come da atto di ipoteca in data _____ a rogito del Notaio _____, notaio in _____ repertorio n. _____, raccolta n. _____ (l' "**Ipoteca**");
- (C) In attuazione del Decreto del Presidente dell'ERSU Messina n. 8 del 14/02/2017, ERSU Messina ha avviato un'indagine esplorativa per la ricerca di un immobile da adibire a residenza universitaria (l' "**Indagine Esplorativa**");
- (D) A seguito di pubblicazione di avviso sulla GURS, giusto Decreto del Presidente dell'ERSU Messina n. 13 del 21/02/2017, parte II e III n. 9 del 03/03/2017, il termine di scadenza per la presentazione delle proposte è stato fissato per il 03/04/2017;
- (E) Nel contesto dell'Indagine Esplorativa _____ ha presentato in data _____ una propria proposta offrendo in vendita a ERSU Messina l'Immobile al prezzo complessivo di Euro _____ (_____/00) comprensivo dei lavori e delle forniture necessarie all'adeguamento, completamento e arredo dell'Immobile per gli usi specificati dall'Indagine Esplorativa, come indicati nel progetto preliminare allegato all'offerta (l' "**Offerta**");
- (F) La commissione di valutazione di ERSU Messina nominata con Determina del Direttore F.F. n. 55/DIR del 04/04/2017 (la "**Commissione**"), si è pronunciata nelle sedute del 04/04/2017 e del 05/04/2017 in merito agli artt. 7 e 8 della Indagine Esplorativa sull'Offerta. Tale pronuncia è stata di parere favorevole per la prosecuzione degli atti

propedeutici all'acquisto dell'Immobile offerto, riservandosi di convocare _____ per definire le modalità di acquisto, la progettazione esecutiva ed i contenuti principali dello schema di contratto di compravendita. La Commissione ha tuttavia evidenziato che il prezzo di acquisto per l'Immobile, non potesse superare Euro _____ (_____/00), di cui Euro _____ (_____/00) previsti nel programma triennale _____ dell'ERSU Messina ed Euro _____ (_____) mediante cofinanziamento da richiedere al Ministero per l'Istruzione, l'Università e la Ricerca (MIUR) ex L. n. 338/2000 e decreti ministeriali attuativi;

- (G) Con lettera a mezzo PEC del _____ prot. n. _____ è stata convocata _____ per la negoziazione dell'offerta proposta secondo le indicazioni della Commissione da tenersi in data _____;
- (H) Nella riunione, convocata come sopra, del _____ la Parti hanno convenuto che:
- (i) il prezzo di vendita dell'Immobile a corpo fosse ridotto ad Euro _____ (_____/00), inclusivo dei lavori e forniture per adeguamenti, completamenti e adattamenti dell'Immobile, nonché di arredi e attrezzature per gli usi specificati dall'Indagine Esplorativa il cui esatto perimetro sarebbe stato meglio specificato nel progetto definitivo da presentarsi entro il _____;
 - (ii) entro il _____ avrebbe prodotto una bozza di opzione di acquisto dell'Immobile che contenesse quanto previsto al precedente punto (i) oltre ad includere come allegato una bozza di contratto di compravendita;
- (I) _____ ha prodotto in data _____ una prima bozza del contratto di opzione nonché il progetto definitivo dei lavori e delle forniture necessarie all'adeguamento, completamento e arredo dell'Immobile per gli usi specificati dall'Indagine Esplorativa;
- (J) ERSU Messina ha trasmesso all'Avvocatura distrettuale di Messina la bozza del contratto di cui alla precedente premessa affinché ne fosse valutato il contenuto;
- (K) L'Avvocatura distrettuale di Messina con proprio parere, trasmesso in data _____, ed acclarato al protocollo dell'ERSU al n. _____, ha rappresentato l'opportunità di procedere all'acquisto dell'immobile secondo modalità alternative a quelle indicate nella bozze di contratto oggetto di valutazione;
- (L) In esito al predetto parere, _____ ha apportato le necessarie modifiche alle bozze di contratto prodotte in prima istanza;
- (M) Il progetto definitivo, meglio indicato nel capitolato allegato (**Allegato J**), è stato valutato positivamente dalla Commissione, rispondente ai requisiti minimi richiesti dall'Indagine Esplorativa (il "Progetto");
- (N) È interesse di ERSU Messina acquisire un diritto di opzione vincolante per l'acquisto dell'Immobile alle condizioni di cui al presente contratto, al fine di poter partecipare al Bando del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca (MIUR) per il cofinanziamento dell'acquisto del fabbricato intero di cui alla L. n. 338/2000 e s.m.i. e dei relativi decreti attuativi;
- (O) Le Parti, pertanto, sono venute nella determinazione di procedere alla stipulazione di tale contratto di opzione secondo le modalità ed i termini di seguito elencati.

TUTTO CIÒ PREMESSO, che, unitamente agli allegati - che le Parti dichiarano di conoscere



per averne preso visione e letto il contenuto - costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo (il "**Contratto**"), le Parti stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1 DEFINIZIONI

1.1 Nel presente Contratto, oltre alle definizioni che precedono e a quelle contenute nei successivi paragrafi, i termini e le espressioni di seguito elencati, quando riportati con iniziale maiuscola, hanno il significato a essi assegnato nel presente Articolo:

- (a) "**Data del Preliminare**": indica il 5° Giorno Lavorativo successivo alla data di esercizio dell'opzione di cui all'Articolo 2 ovvero l'eventuale diverso Giorno Lavorativo stabilito concordemente tra le Parti.
- (b) "**Data di Esecuzione**": indica il 119° giorno successivo alla data di comunicazione ad ERSU Messina di avvenuta registrazione del decreto ministeriale di cui all'art. 8, comma 1 del Decreto del MIUR 29 novembre 2016, n. 937 ovvero l'eventuale e precedente Giorno Lavorativo stabilito concordemente tra le Parti ed in ogni caso entro il termine previsto dall'art. 7 del Decreto del MIUR 29 novembre 2016, n. 937;
- (c) "**Data di Sottoscrizione**": indica la data di sottoscrizione del presente Contratto;
- (d) "**Esecuzione**": indica, congiuntamente, l'esecuzione della compravendita dell'Immobile, il pagamento del Prezzo di cui all'Articolo 2.1(vi), in generale, la sottoscrizione e lo scambio di tutti i documenti e l'adempimento di tutti gli obblighi che, a norma dell'Articolo 4 (*Esecuzione*) del presente Contratto, devono essere sottoscritti, scambiati o adempiuti alla Data di Esecuzione;
- (e) "**Giorno Lavorativo**": indica ciascun giorno di calendario, a eccezione del sabato, della domenica e dei giorni nei quali le banche di credito ordinarie non sono di regola aperte sulla piazza di Messina per l'esercizio della loro attività;
- (f) "**Gravami**": indica vincoli, ipoteche, diritti di usufrutto, pignoramenti, sequestri, prelazioni, opzioni, oneri, privilegi generali e speciali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di riscatto a favore di terzi ai sensi dell'art. 1500 cod. civ. e qualsiasi altro diritto e/o pretesa di terzi di qualsiasi natura, anche a titolo successorio, ad eccezione delle servitù;
- (g) "**Imposte**": significa ogni e qualsivoglia obbligazione e/o adempimento di natura fiscale, tributaria, valutaria o previdenziale, quali, a titolo esemplificativo, le imposte e le tasse statali, territoriali o locali, i diritti dovuti ad autorità fiscali, o altri oneri di natura fiscale, tributaria, valutaria o previdenziale, ivi incluse le imposte sui redditi, sui trasferimenti, sul valore aggiunto, le ritenute fiscali, le imposte di bollo, le imposte sul patrimonio, con tutti gli interessi, le penalità, le sanzioni connesse alle stesse e gli importi addizionali esatti o da esigere da qualsiasi autorità fiscale.

Articolo 2 OPZIONE DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE

2.1 _____, con la stipulazione del presente Contratto, conferisce ad ERSU Messina, che accetta, un diritto di opzione per l'acquisto dell'Immobile ai termini ed alle condizioni di seguito indicate:

- (i) Condizioni dell'Immobile. L'Immobile sarà trasferito alla Data di Esecuzione libero da qualsivoglia Gravame e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, fatto salvo per l'Ipoteca, che sarà cancellata alla Data di Esecuzione, e per

l'esecuzione dei lavori e delle forniture da Progetto di cui all'Articolo 2.1(ii);

- (ii) Esecuzione dei lavori da Progetto. I lavori e le forniture da Progetto saranno a carico di _____ e saranno ultimati entro la Data di Esecuzione;
 - (iii) Preliminare di compravendita. Alla Data del Preliminare le Parti stipuleranno in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico un contratto preliminare di compravendita dell'Immobile in forma sostanzialmente conforme all'Allegato 2.1 (iii), da trasciversi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2645 *bis* del codice civile al competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (il "**Contratto Preliminare**");
 - (iv) Caparra. Alla stipula del Contratto Preliminare, ERSU Messina dovrà versare in favore di _____, mediante assegno circolare o bonifico bancario, un importo pari a Euro _____ (_____) a titolo di caparra confirmatoria (la "**Caparra**");
 - (v) Trasferimento dell'Immobile. La proprietà e il possesso dell'Immobile saranno trasferiti, previa verifica da parte di ERSU Messina sulle condizioni dell'Immobile all'esito dell'esecuzione dei lavori e delle forniture da Progetto, alla Data di Esecuzione contestualmente alla firma del contratto di compravendita da stipularsi per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - (vi) Prezzo. Il prezzo di vendita dell'Immobile stabilito a corpo e non a misura, unitario ed immutabile, non soggetto ad aggiustamenti, revisioni, adeguamenti, modifiche o conguagli, comprensivo di tutti i lavori e le forniture di arredi e attrezzature indicati nel Progetto, è pari Euro _____ (_____i/00) (il "**Prezzo**"), da pagarsi alla Data di Esecuzione mediante bonifico bancario o assegno circolare, fermo restando che ERSU Messina potrà comunque imputare a Prezzo la Caparra già versata alla sottoscrizione del Contratto Preliminare;
 - (vii) Opzione fiscale. Per la vendita dell'Immobile _____ si avvarrà dell'opzione di cui all'articolo 10, primo comma, n. 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e all'articolo 17, quinto comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (c.d. *reverse charge*), restando inteso che tutte le Imposte connesse alla cessione dell'Immobile quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, I.V.A., imposta di registro e imposte ipo-catastali saranno a carico esclusivo di ERSU Messina.
- 2.2 Le Parti convengono che ERSU Messina avrà diritto di acquistare l'Immobile da _____ che, ai sensi dell'articolo 1331 del codice civile, si impegna, con il conferimento dell'opzione, fin d'ora irrevocabilmente a vendere.
- 2.3 L'esercizio del diritto di opzione da parte di ERSU Messina dovrà avvenire, intendendosi tale termine come essenziale, entro e non oltre 2 (due) mesi dalla Data di Sottoscrizione. Decorso il predetto termine senza che il diritto di opzione sia stato esercitato da ERSU Messina nei termini e nei modi di cui sopra ed *infra*, il presente Contratto diverrà privo di ogni effetto tra le Parti.
- 2.4 L'opzione dovrà essere esercitata da ERSU Messina mediante dichiarazione debitamente sottoscritta dal legale rappresentante di ERSU Messina ed indirizzata a



_____.

2.5 L'opzione scaduta potrà essere rinnovata ad esclusiva concessione di _____.

Articolo 3 CONDIZIONI SOSPENSIVE

3.1 Condizioni. Una volta esercitata l'opzione nei termini di cui all'Articolo 2:

- (i) l'obbligo di ERSU Messina di procedere alla stipula del Contratto Preliminare e al versamento della Caparra secondo quanto previsto, rispettivamente, dagli Articoli 2.1(iii) e 2.1(iv) sarà comunque sospensivamente condizionato all'adozione del decreto ministeriale di assegnazione del cofinanziamento di cui al Decreto del MIUR 29 novembre 2016, n. 937 in favore di ERSU Messina per l'acquisto dell'Immobile;
- (ii) l'obbligo di ERSU Messina di procedere all'Esecuzione ai sensi del presente Contratto sarà comunque condizionato al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive poste nell'esclusivo interesse di ERSU Messina:
 - (a) la produzione da parte di _____ dell'attestato di prestazione energetica relativo all'Immobile;
 - (b) la produzione da parte di _____ del certificato di collaudo statico relativo all'Immobile o, in alternativa, della Dichiarazione di Idoneità Statica attraverso il positivo esperimento delle verifiche tecniche di sicurezza sismica ai sensi del comma 3, art. 2 della OPCM 3274/2003, così come previsto dalla circolare prot. 72540 del 31/03/2017 dell'Ufficio del Genio Civile di Messina.

3.2 Effetto del mancato avveramento delle condizioni sospensive. Qualora la condizione sospensiva di cui all'Articolo 3.1(i) non si avverasse entro la Data del Preliminare (o nella diversa successiva data concordata per iscritto fra le Parti) e/o le condizioni sospensive di cui all'Articolo 3.1(ii) non si verificassero entro la Data di Esecuzione (o nella diversa successiva data concordata per iscritto fra le Parti), e non siano state rinunciate da ERSU Messina, il Contratto cesserà di avere efficacia, fatte salve le disposizioni dei successivi Articoli 5.1, 5.4, 5.5, 6.1 e 6.2 che rimarranno in vigore. In tal caso, fermo restando per il caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui all'Articolo 3.1(ii) l'obbligo di _____ di restituire la Caparra e l'obbligo delle Parti di risolvere per mutuo consenso il Contratto Preliminare, le Parti saranno libere da ogni residuo obbligo derivante dal presente Contratto, senza diritto alcuno e/o pretesa di ciascuna delle Parti nei confronti dell'altra per danni, spese, costi, responsabilità o altri oneri a qualsivoglia titolo, fatto salvo, comunque, il diritto al risarcimento del danno a favore della Parte adempiente verso la Parte inadempiente, qualora una o più delle suddette condizioni sospensive non si verificino quale conseguenza diretta dell'inadempimento di una Parte agli impegni assunti ai sensi del Contratto.

3.3 Comunicazioni. Ciascuna delle Parti si obbliga a informare tempestivamente l'altra Parte dell'avveramento di una o più delle condizioni sospensive previste nel precedente Articolo 3.1.

Articolo 4 ESECUZIONE

4.1 Data di Esecuzione. L'Esecuzione avrà luogo alla Data di Esecuzione a Messina avanti al Notaio che sarà identificato da Deversorium, sulla base di quanto previsto al successivo Articolo 5.5, almeno 10 Giorni Lavorativi precedenti alla Data di

Esecuzione.

- 4.2 Obbligazioni di _____. In aggiunta a ogni altro atto da compiersi e a ogni altro documento da sottoscrivere e scambiarsi ai sensi del presente Contratto, alla Data di Esecuzione _____ dovrà:
- (a) sottoscrivere l'atto pubblico di compravendita dell'Immobile, con quietanza di pagamento del Prezzo (l'“**Atto di Cessione**”);
 - (b) consegnare le chiavi dell'Immobile ed immettere nel possesso ERSU Messina.
- 4.3 Obblighi di ERSU Messina. In aggiunta a ogni altro atto da compiersi e a ogni altro documento da sottoscrivere e scambiarsi ai sensi del presente Contratto, alla Data di Esecuzione, ERSU Messina dovrà:
- (a) sottoscrivere l'Atto di Cessione;
 - (b) pagare a _____ il Prezzo mediante bonifico bancario o assegno circolare alle seguenti coordinate bancarie e consegnare allo stesso il codice TRN comprovante l'avvenuto ordine irrevocabile di pagamento:
Beneficiario: _____
Banca beneficiario: _____ - Filiale di Via _____ - Palermo.
IBAN: _____
 - (c) su richiesta di _____, versare una quota del Prezzo, mediante delegazione di pagamento ex art. 1260 codice civile, a _____, ai fini dell'estinzione dell'ipoteca.
- 4.4 Obbligazioni delle Parti. In aggiunta a ogni altro atto da compiersi e a ogni altro documento da sottoscrivere e scambiarsi ai sensi del presente Contratto, le Parti si impegnano a provvedere all'esecuzione di ogni altro adempimento, e sottoscrizione e scambio di ogni atto o documento necessario od opportuno ai fini del valido trasferimento della proprietà e titolarità dell'Immobile ad ERSU Messina e della cancellazione dell'ipoteca.
- 4.5 Unitarietà degli adempimenti. Le Parti si danno reciprocamente atto che tutti gli adempimenti, gli atti e le operazioni che devono essere posti in essere ai sensi dei precedenti Articoli 4.2, 4.3 e 4.4, nonostante la loro pluralità, devono essere considerati come un atto unico e inscindibile cosicché nessun atto od operazione potrà considerarsi efficace fintantoché non avranno avuto luogo, conformemente a quanto previsto nel presente Contratto, tutti gli altri atti o operazioni da effettuarsi ai sensi del presente Articolo 4 (*Esecuzione*), sicché in caso di mancanza anche di uno solo di essi, l'Esecuzione non potrà ritenersi effettuata.

Articolo 5 DISPOSIZIONI GENERALI

- 5.1 Comunicazioni. Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questo Contratto dovrà essere effettuata a mezzo PEC o a mezzo di raccomandata a.r., raccomandata a mani con ricevuta o di corriere espresso con ricevuta (tutti anticipati a mezzo fax), sempre che sia indirizzata come segue:

- (a) _____
Alla cortese attenzione della dott.ssa _____



Piazza _____ - _____

PEC: _____

(b) ERSU di Messina

Alla cortese attenzione della dott.ssa _____

Via _____ - _____

PEC: _____

oppure presso il diverso indirizzo delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla Data di Sottoscrizione in conformità alle precedenti disposizioni.

- 5.2 Intero accordo e accordi precedenti. Il presente Contratto sostituisce integralmente e rende inefficace qualsiasi altro accordo o intesa precedentemente intervenuto tra le Parti in merito all'oggetto del presente Contratto, restando inteso che ERSU Messina non potrà opporre eccezioni al fine di ritardare o evitare la prestazioni dovute ai sensi del presente Contratto.
- 5.3 Invalidità. L'eventuale invalidità di singole clausole di questo Contratto non determinerà l'inefficacia né la invalidità dello stesso, restando inteso che le Parti si impegnano a sostituire le clausole del Contratto eventualmente invalide con pattuizioni quanto più possibile equivalenti.
- 5.4 Riservatezza. Le Parti convengono di mantenere strettamente riservati e confidenziali l'esistenza e il contenuto del presente Contratto nonché qualsiasi informazione che le Parti si siano scambiate o abbiano appreso nel corso delle trattative concernenti il presente Contratto, fatto salvo quanto di seguito indicato:
- (a) la comunicazione delle informazioni di cui sopra a dipendenti, amministratori, revisori e consulenti delle Parti;
 - (b) qualsiasi informazione che sia di pubblico dominio, se tale fatto non è dovuto alla violazione del presente Articolo;
 - (c) le informazioni che una delle Parti sia tenuta a comunicare ad una o più autorità amministrative, governative o di altra natura, nazionali e/o comunitarie, ai sensi della normativa applicabile, nazionale o comunitaria, o per ordine delle medesime autorità.
- 5.5 Spese, oneri e imposte. Ciascuna delle Parti terrà a proprio carico gli oneri relativi alla rispettiva assistenza professionale e afferenti sia alla negoziazione sia alla stipulazione del presente Contratto e all'esecuzione delle operazioni in esso previste. Gli onorari notarili relativi al trasferimento dell'Immobile e alla stipula del Contratto Preliminare saranno a carico di _____, che avrà il diritto di selezionare il notaio sulla base di almeno 4 (quattro) nominativi indicati da ERSU Messina. Tutte le Imposte relative al trasferimento dell'Immobile saranno a carico esclusivo di ERSU Messina.
- 5.6 Cessione del Contratto. Il presente Contratto è vincolante ed efficace tra le Parti e i loro rispettivi successori e aventi causa. Il presente Contratto e i relativi diritti e obbligazioni delle Parti non potranno essere ceduti da alcuna delle Parti senza il preventivo consenso scritto dell'altra Parte.
- 5.7 Negoziazione del Contratto. Le Parti prendono atto che il presente Contratto si è formato attraverso una valutazione compiuta volta per volta dalle Parti, sì che il

contenuto di esso rappresenta il risultato di trattative svolte fra le Parti stesse per la composizione dei loro rispettivi interessi.

Articolo 6 LEGGE APPLICABILE; CONTROVERSIE

- 6.1 Legge Applicabile. Il Contratto è regolato e dovrà essere interpretato in base alla legge italiana.
- 6.2 Controversie. Qualsiasi controversia che possa insorgere tra le Parti derivante dal presente Contratto (ivi incluse, senza limitazione alcuna, quelle relative alla sua interpretazione, validità o esecuzione) sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Messina.



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato A

Planimetria dell'Immobile

Allegato J

Progetto

Contratto Preliminare

Allegato 2.1(iii)

**ALLEGATO A
PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE**





**ALLEGATO J
PROGETTO**



**ALLEGATO 2.1(III)
CONTRATTO PRELIMINARE**