

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

TRA LE PARTI

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE (di seguito "Parte Venditrice")

Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____,
C.F. _____, residente in _____ Via _____
n. _____. Reperibile tramite email (preferibilmente PEC) _____ e
numero telefonico _____.

E

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE (di seguito "Parte Acquirente")

Sig. **Simone Testino**, nato a Genova (GE) il 01/07/2003, C.F. **TSTSMN03L01D969Y**,
in qualità di titolare ed unico legale rappresentante della Ditta Individuale "Simone Testino", con sede legale in **Via San Pio X, 12/A, 16147 Genova (GE)**, Partita IVA: _____, Indirizzo PEC: **simone.testino@legalmail.it**.

PREMESSO CHE

- La Parte Venditrice dichiara di essere unica ed esclusiva proprietaria del seguente immobile;
- La Parte Acquirente è interessata all'acquisto di detto immobile per adibirlo a sede operativa della propria attività imprenditoriale, avvalendosi dei fondi di cui al bando FESR 2021-2027.

Tutto ciò premesso, la Parte Acquirente, con il presente atto, si obbliga irrevocabilmente ad acquistare, per sé e per la propria Ditta Individuale, l'immobile di seguito descritto, ai patti e alle condizioni di seguito specificati.

Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente proposta di acquisto ha per oggetto il seguente immobile, sito nel Comune di _____ (SV), all'indirizzo _____, e precisamente:

- Tipologia: _____
- Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Foglio _____, Particella _____, Subalterno _____, Categoria _____, Classe _____, Rendita Catastale € _____.
- L'immobile viene proposto comprensivo di _____ e libero da persone e cose.

Art. 2 - PREZZO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo per l'acquisto dell'immobile, a corpo e non a misura, è convenuto in € _____
(Euro _____/00), che la Parte Acquirente si obbliga a corrispondere come segue:

1. Quanto al **5%** del prezzo totale, pari a € _____, a titolo di **caparra confirmatoria** ai sensi dell'art. 1385 c.c., da versarsi tramite bonifico bancario intestato alla Parte Venditrice al momento della comunicazione dell'avvenuta accettazione della presente proposta.
2. Quanto al saldo del **95%** del prezzo totale, pari a € _____, da corrispondersi integralmente in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita (rogito notarile).

Art. 3 - GARANZIE DELLA PARTE VENDITRICE

La Parte Venditrice dichiara di essere proprietaria dell'immobile per il titolo di cui ai registri immobiliari e garantisce che lo stesso, alla data della presente proposta, risulta libero da ipoteche, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli a lei imputabili, fatta salva ogni situazione di fatto e di diritto esistente e risultante dai pubblici registri.

Art. 4 - CONDIZIONI ESSENZIALI, PERIZIA GIURATA E CONFORMITÀ

L'efficacia della presente proposta è subordinata all'assoluto rispetto delle seguenti condizioni essenziali, la cui verifica è affidata a una perizia giurata come di seguito specificato:

1. **Requisiti di Ammissibilità al Bando:** L'immobile dovrà possedere tutte le caratteristiche necessarie per l'ammissibilità al finanziamento di cui al bando FESR 2021-2027¹. In particolare, come richiesto dall'Art. 5 del bando stesso, la Parte Venditrice prende atto che l'ammissibilità della spesa è vincolata a quanto segue:

“Nel caso di acquisto di immobile, la perizia dovrà attestare altresì la conformità dell'immobile alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché alle disposizioni dettate a tutela del paesaggio e degli altri vincoli gravanti sull'area interessata e dovrà essere prodotta apposita dichiarazione attestante che l'immobile non abbia fruito, nei cinque anni precedenti, di un finanziamento pubblico nazionale o europeo.”

La Parte Venditrice garantisce sin d'ora la sussistenza di tali requisiti.

2. **Consegna della Dichiarazione:** La Parte Venditrice si impegna a fornire alla Parte Acquirente una dichiarazione firmata in cui attesta che *l'immobile non abbia fruito, nei cinque anni precedenti, di un finanziamento pubblico nazionale o europeo*. Questa può essere consegnata in forma cartacea alla Parte Acquirente o inviata tramite PEC se firmata digitalmente in formato p7m.

¹<https://www.filse.it/it/bandi-attivi/publiccompetition/310:fesr-2021-2027-os-1-3-azione-1-3-3-supperto-agli-investimenti-per-la-creazione-di-nuove-imprese-nel-area-di-crisi-complessa-del-savonese.html>

3. **Perizia Giurata di Verifica:** La Parte Acquirente si riserva il diritto di far eseguire, a propria cura e spese, una perizia giurata da un tecnico abilitato di propria fiducia, al fine di verificare la sussistenza di tutte le condizioni di cui al punto 1 del presente articolo. La Parte Venditrice si impegna a concedere pieno accesso all'immobile al perito incaricato ed alla Parte Acquirente in qualsiasi momento successivo all'accettazione della presente proposta dato un preavviso non inferiore a 24 ore. La Parte Acquirente si impegna a far svolgere detta perizia entro 30 (trenta) giorni dalla data di accettazione della presente proposta.
4. **Esito della Perizia e Conseguenze:** L'esito della perizia verrà comunicato dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice tramite PEC all'indirizzo della Parte Venditrice sopra indicato entro i **30 giorni** (trenta) dall'accettazione della presente domanda. Qualora dall'elaborato peritale risultasse la non conformità dell'immobile o la non veridicità anche di una sola delle condizioni sopra citate, si procederà come segue:
- **a)** La Parte Acquirente avrà facoltà di recedere immediatamente dalla presente proposta. In tal caso, la Parte Venditrice sarà tenuta alla restituzione del doppio della caparra versata ai sensi dell'art. 1385 c.c. e al **rimborso integrale di tutti i costi sostenuti** dalla Parte Acquirente per la redazione della perizia giurata.
 - **b)** In alternativa al recesso, la Parte Acquirente potrà comunicare alla Parte Venditrice le difformità riscontrate, concedendole un termine perentorio, definito a discrezione della Parte Acquirente stessa, per la completa sanatoria. Qualora la Parte Venditrice non adempisse entro tale termine, o qualora una successiva perizia di verifica (i cui costi saranno sempre a carico della Parte Venditrice) non attestasse l'avvenuta regolarizzazione, la proposta si risolverà di diritto e la Parte Acquirente avrà comunque diritto alla restituzione del doppio della caparra e al rimborso integrale dei costi di tutte le perizie sostenute.

Art. 5 - PROVENIENZA DEI FONDI E GARANZIE DI PAGAMENTO

La Parte Acquirente dichiara che il saldo del prezzo sarà corrisposto tramite i fondi erogati a valere sul Bando FESR 2021-2027 sopra citato. A dimostrazione della propria capacità finanziaria e a garanzia della serietà della presente proposta, la Parte Acquirente allega alla presente:

- Copia della comunicazione di esito positivo della domanda di agevolazione, attestante l'ammissione a un contributo per spese ammissibili pari a Euro 185.857,10.
- Copia della documentazione attestante l'avvio della pratica per l'ottenimento della fidejussione bancaria, come previsto dall'Art. 12 del bando, finalizzata a garantire l'anticipazione del 95% del contributo concesso e, di conseguenza, la piena disponibilità del saldo prezzo al momento del rogito notarile.

Art. 6 - CONDIZIONE SOSPENSIVA ESSENZIALE

L'efficacia della presente proposta è sospensivamente condizionata all'ottenimento, da parte della Parte Acquirente, del provvedimento formale di am-

missione e concessione del contributo a valere sul Bando FESR 2021-2027 sopra citato, con specifica approvazione della spesa per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente proposta, come documentato nella domanda presentata².

Qualora il provvedimento di concessione non venisse comunicato entro il termine di **60 giorni** (sessanta) dalla data di accettazione della presente proposta da parte degli uffici responsabili, la stessa perderà ogni efficacia, e le parti saranno libere da ogni vincolo, con conseguente restituzione della caparra versata dalla Parte Acquirente.

Art. 7 - ROGITO NOTARILE

L'atto pubblico di compravendita verrà stipulato, a seguito della comunicazione da parte della Parte Acquirente dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive e necessarie, entro il termine massimo di **10 (dieci) giorni** dalla data in cui si verifichi l'ultimo dei seguenti eventi:

1. Comunicazione alla Parte Venditrice dell'esito positivo della perizia giurata di cui all'Art. 4, o dell'avvenuta sanatoria delle difformità riscontrate.
2. Avveramento della condizione sospensiva di cui all'Art. 6, relativa all'approvazione formale del finanziamento da parte degli enti preposti.

La Parte Acquirente si impegna a comunicare tempestivamente alla Parte Venditrice, a mezzo PEC, il verificarsi di tali eventi al fine di concordare la data per la stipula. L'atto si terrà presso lo studio del Notaio Dott. _____, scelto dalla Parte Acquirente, che si accollerà le relative spese e imposte.

Qualora la Parte Venditrice, dopo aver accettato la presente proposta, non adempia all'obbligo di stipulare l'atto pubblico di compravendita entro il termine indicato, senza giustificato motivo, tale comportamento costituirà inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., con conseguente diritto della Parte Acquirente:

1. di agire per ottenere l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c., oppure
2. di dichiarare risolto il contratto preliminare e ottenere la restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata, nonché il risarcimento degli ulteriori danni subiti, ove documentati.

Art. 8 - VALIDITÀ E ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA

La presente proposta è irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. fino al termine di **10 (dieci) giorni** dalla data di ricezione della presente da parte della Parte Venditrice. L'accettazione dovrà pervenire alla Parte Acquirente in forma scritta a mezzo PEC o firmata e cartacea. In caso di mancata accettazione entro tale termine, la proposta perderà ogni efficacia.

²<https://simonetestino.pages.dev/ColivingLiguria/Financials/Bando-Pubblico-Fesr-2021-2027.-OS-1.3>

Art. 9 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) per tutte le finalità connesse alla presente proposta.

Luogo, _____ Data, _____

La Parte Acquirente

(Simone Testino)

La Parte Venditrice (per accettazione)

ALLEGATI:

- Copia documento di identità e codice fiscale Parte Acquirente.
- Copia comunicazione FI.L.S.E. di esito positivo della domanda di agevolazione.
- Documentazione relativa alla richiesta di fideiussione bancaria.