

10/100



**TOMMASO PORCEL**  
Notario  
Piazza Unita' d'Italia,  
Tel. 091 6259663/7301  
**PALERMO**

60047/16038

**CONTRATTO PRELIMINARE di VENDITA**

**sottoposto a condizioni sospensive**

Palermo addì 12 gennaio 2015.

Tra le Società:

“**Marinuzzi S.r.l.**”, con sede in Palermo, Via A. Juvara n. 145, C.F. - p.iva - e numero di iscrizione Registro Imprese: 04645090822, capitale sociale euro 900.000, interamente versato, in persona del suo Consigliere Delegato e legale rappresentante Di Maria Francesco, nato a Palermo il 30/5/1965, domiciliato, per la carica, presso la sede sociale, di seguito denominata, anche, “**p.p.venditrice**”;

e

“**SANTA MARIA del BOSCO Societa' Cooperativa**”, con sede in Palermo, Via Buonriposo n. 108, cod. fisc - partita IVA e numero di iscrizione Registro Imprese : 03629170824, in persona del suo legale rappresentante D'AURIA Giuseppe, nato ad Agrigento il 14 giugno 1959, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del C.d.A. di detta società, debitamente autorizzato con delibera dello stesso Consiglio del dì 1/07/2013, di seguito, anche, denominata “**p.p. Acquirente**”;

**premesso che:**

A) la “**MARINUZZI S.r.l.**”, e' proprietaria del seguente compendio immobiliare: *edificio in corso di costruzione in Palermo, sito tra la Via Imera e Corso Alberto Amedeo, e precisamente via Vito Ievolella n. 14, insistente su un lotto di terreno di mq. 3.205,47 circa, composto, detto edificio, da un piano cantinato a quota (- 6,75), piano seminterrato a quota (- 2,25), un piano rialzato a quota (+ 0,75) e tre piani elevati, rispettivamente, a quota (+4,25), a quota (+7,75) ed a quota*

(+11,25), oltre ad un piano sottotetto a quota (+14,75); il tutto contornato da spazi liberi destinati a: corpi tecnici, parcheggi, superfici a verde, superfici a rampa ed area esterna di pertinenza.

Il tutto, confina con detta via, proprietà della C.D. Costruzioni, con strada ferrata e proprietà Buccheri, ed è rilevato in catasto, nel foglio 56, con le particelle 1500 (NCEU) che individua il fabbricato e la maggior parte del terreno di pertinenza, e 862 e 1499 (NCT) che individuano il restante terreno di pertinenza.

Con riferimento a quest'ultima particella (1499), riconosce la p.p.venditrice che, essa, riporta una intestazione catastale errata, probabilmente, per una sua omissione nel titolo di provenienza di cui appresso; errore che, la stessa p.p.venditrice, si obbliga a correggere anteriormente la stipula dell'atto pubblico definitivo.

Il descritto bene si è appartenuto alla odierna p.p. venditrice per averlo acquistato con atto in Notar Vito Spedale del di 8 maggio 2006 Rep. n. 146746, da potere della "T.F. COSTRUZIONI S.r.l." alla quale si era appartenuto per costruzione diretta effettuata su area pervenute con atto in Notar Maniscalco del 20 luglio 1992;

**B)** l'edificio in parola ha l'attuale destinazione urbanistica di "scuola media superiore" a seguito di cambio dell'originaria destinazione prevista nella concessione edilizia di base (n. 331 del 30/6/92) autorizzata ed approvata con DD.RR.TT.AA. - DRU n. 382 del 15/5/09 e n. 712 del 09/07/09;

**C)** con atto in Notar Spedale del 14 febbraio 2011, una parte dell'area circostante l'edificio in parola è stata ceduta gratuitamente al Comune di Palermo; in testa a cui è oggi annotata al foglio di mappa n. 56 partt. 960 (per are 00,34), 1622 (per are 00,61), 1623 (per are 00,79), 1624 (per are 1,18), 1625 (per are 00,37), 1626 (per are 00,14) e 1627 (per are 00,11).

D) il Comune di Palermo, con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 10 aprile 2013, ha dettato nuovi indirizzi nell'ambito dell'individuazione e assegnazione di aree per la realizzazione di edilizia agevolata, anche, in quelle a destinazione diversa da quelle PEEP;

E) la "Santa Maria del Bosco Società Cooperativa" è destinataria di due promesse di finanziamento da parte dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione, così come previsto dalla legge Regionale n. 79/75 e successive aggiunte e modificazioni, per la costruzione complessivamente di n. 40 alloggi sociali in Palermo c, precisamente, la prima, di n. 18 alloggi sociali, giusta nota Assessorato Cooperazione prot. 5929 del 22/07/1993 e, la seconda, di n. 22 alloggi giusta D.A. 2 aprile 2008 pubblicato sulla GURS n. 17 Parte I del 18 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni.;

F) Fra le parti sono intercorsi accordi volti a consentire che la Cooperativa proponesse al Comune di Palermo un Programma Costruttivo e ne verificasse, quindi, la fattibilità: pertanto, a tal proposito la parte p.p. acquirente ha presentato al Comune, Settore Pianificazione Territoriale, la seguente documentazione:

- in data 4 luglio 2013, prot. AREG-2013/0571001, "Manifestazione di interesse prodromica alla redazione di programmi costruttivi ai sensi della delibera di C.C. n. 28 del 10.04.2013 - Immobile sito in Palermo Via Vito Ievolella n. 14", e successiva istanza di riesame in data 19 settembre 2013 prot. AREG-2013/0770881, posto chè, il Comune di Palermo, Settore Pianificazione Territoriale, non ha ritenuto ammissibile l'istanza poiché il fabbricato in oggetto non rientrerebbe nella fattispecie prevista dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.28/2013 in quanto di ordinaria competenza dell'Ufficio del Centro Storico;

- in data 6 marzo 2014 prot. AREG-2014/0199714, è stato presentato al Settore del



Centro Storico, "Programma Costruttivo per la trasformazione di un edificio esistente, sito in Via Vito Ievolella 14, da Scuola Media Superiore a Residenza. - Realizzazione di n. 31 alloggi di edilizia convenzionata e box auto finanziati con L.R. 79/75";

**G)** è stata quindi (ed è) intenzione delle parti, nel presupposto della accertata fattibilità del programma costruttivo in appresso esplicitato, sul quale si sono già espressi favorevolmente in ordine alla variante urbanistica sia la Soprintendenza - Sezione per i Beni Archeologici con nota del 22.10.2014 prot. n. 6538/S16.5 che il Genio Civile di Palermo, con provvedimento n. 63788 del 3.12.2014; ed al fine di avviare gli atti per la procedura ablativa, concludere un accordo per la compravendita del bene in parola (cui seguirà la cessione volontaria dello stesso) sottoponendone, però, la validità alle condizioni sospensive di cui appresso; accordo che è stato concluso con precedente preliminare di vendita del 3 luglio 2013;

**H)** volendo, ora, le parti, formalizzare in maniera più solenne il consenso già manifestato, col presente

**Si conviene e stabilisce quanto appresso:**

**Art.1)** La "MARINUZZI S.r.l." con tutte le garanzie di legge e con le condizioni sospensive di cui appresso, promette e si obbliga di vendere e trasferire alla "SANTA MARIA del BOSCO Società Cooperativa" che, con dette condizioni, promette di acquistare, per sé e/o altra Società Cooperativa che si riserva di nominare, l'immobile descritto alla lettera "A" della superiore premessa, immobile, che "p.p. acquirente" dichiara di aver visionato trovandolo di suo gradimento ed interesse.

**Art.2)** Garantisce, la "p.p. venditrice", la proprietà del bene in parola, in forza dei

titoli indicati in premessa e dichiara che l'immobile in oggetto sarà trasferito, al momento del rogito, franco e libero da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli; aggiunge che, il bene medesimo, allo stato è gravato da ipoteca per euro 2.700.000,00 a favore di UNICREDIT Banca d'Impresa S.p.A. iscritta il 22/5/2006 ai nn. 32181/12021, a garanzia del mutuo di originari euro 1.350.000,00 concesso alla promittente venditrice con atto 8/5/2006 in Notar Spedale, le cui rate sono state regolarmente pagate sin qui ed il cui capitale residuo, alla data del 30 novembre 2014, ammonta ad euro 767.163,33 (settecentosessantasettemilacentosessantatré virgola trentatré) ; ipoteca che, la stessa p.p. venditrice, si obbliga a far cancellare, ponendone in essere tutti i presupposti e quanto necessario, anche, contestualmente, la data di stipula dell'atto pubblico definitivo e anche utilizzando parte dell'appresso convenuto prezzo di vendita.

**Art.3)** Il bene in oggetto viene promesso in vendita con tutti i diritti, accessori, pertinenze, servitù apparenti che legittimamente vi competono.

**Art.4)** Le parti convengono di sottoporre la validità ed efficacia del presente preliminare all'avveramento, entro due anni da oggi, delle seguenti condizioni sospensive:

a) - *rilascio, da parte dei competenti organi comunali, della concessione edile per la realizzazione, nel bene in oggetto, di 31 (trentuno) alloggi sociali previa approvazione del piano costruttivo, con deroga al piano regolatore e cambio dell'attuale destinazione d'uso da scuola media superiore a residenza; il tutto, in conformità alla delibera di Consiglio Comunale di Palermo n. 28 del 10 aprile 2013 ed all'avviso, ad essa, collegato, con inclusione, quindi, del citato programma costruttivo fra quelli ritenuti ammissibili dal predetto Comune.*

Al riguardo, la "p.p. venditrice" dà espressa autorizzazione alla "p.p. acquirente" di predisporre e approntare, a spese di quest'ultima, i relativi progetti e quanto necessario per l'ottenimento di detta concessione impegnandosi, in d'ora, a prestare ogni collaborazione e, se richiesta, a rilasciare idonea procura per le attività amministrative occorrenti;

b) - e mantenimento, anche a seguito di proroga, dei finanziamenti citati alla lettera E della superiore premessa e loro inclusione nel novero di quelli finanziabili (e, ciò, in quanto i fondi destinati dalla Regione a detto scopo sono limitati).

**Art.5)** Il prezzo di vendita è stato convenuto a corpo nella somma di Euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila) oltre IVA (se dovuta), da corrispondere al rogito, che verrà stipulato avvertendo che saranno le condizioni riportate nel superiore art. 4 e contestualmente all'erogazione della quota del mutuo cui la "p.p. acquirente" ricorrerà, fra l'altro, per il pagamento di detto prezzo di vendita.

Al riguardo, la "p.p. venditrice" si obbliga a prestare e fornire ogni utile collaborazione, anche, intervenendo, se richiesta e quale terza datrice di potestà, negli stipulanti atti di mutuo e/o erogazione.

**Art.6)** Il possesso del bene in parola verrà trasferito alla "p.p. acquirente" in una sola volta, alla proprietà, al momento di stipula dell'atto pubblico definitivo.

Nelle more, verrà consentito, alla stessa "p.p. acquirente", l'accesso al bene medesimo per effettuare sopralluoghi, rilievi, misurazioni e quanto necessario per l'approntamento del ridetto piano costruttivo e relativo progetto.

**Art.7)** Le somme per contributi già pagati in relazione al rilascio della concessione edilizia originaria (n. 331/92) e per i quali sorge il diritto di rimborso totale o parziale per effetto delle norme agevolative in favore della Cooperativa Edilizia andranno a beneficio della Cooperativa, odierna promittente acquirente, cui

saranno accreditate.

**Art.8)** Le spese del presente atto vanno a carico della p.p.venditrice, quelle relative all'atto definitivo, così come le spese progettuali di cui al superiore art. 4, restano a carico della "p.p. acquirente" con la precisazione, però, che, laddove il presente non si dovesse perfezionare per inadempimento volontario della "p.p. venditrice", la stessa sarà tenuta a rifondere alla "p.p. acquirente" le spese tutte (tecniche, legali, ecc.) da quest'ultima sostenute per portare avanti l'iniziativa in parola.

F.TO DI MARIA FRANCESCO - D'AURIA GIUSEPPE -

Repertorio N. 60.047 / Raccolta N.1.038

#### **AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquindici, il giorno dodici del mese di gennaio.

In Palermo, Piazza Unità d'Italia, 14, nel mio Studio.

CERTIFICO io sottoscritto **TOMMASO PORCELLI**, Notaio in Palermo, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che:

- **DI MARIA Francesco**, nato in Palermo il 30 maggio 1965, quale Consigliere Delegato della "Marinuzzi S.r.l." con sede in Palermo, Via A. Juvara n. 145, ove domicilia per la carica;

- e **D'AURIA Giuseppe**, nato in Agrigento il 14 giugno 1959, quale Presidente del C.d.A. della "SANTA MARIA del BOSCO Società Cooperativa" con sede in Palermo, Via Buonriposo n. 108, ove domicilia per la carica;

della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo, hanno apposto, in mia presenza, le superiori loro firme, in calce alla scrittura che precede (**da me letta agli stessi**), nonchè a margine degli altri fogli.

Dette sottoscrizioni sono state apposte alle ore diciotto e quindici.

F.to TOMMASO PORCELLI NOTAIO

E' copia conforme al suo originale

Registrato UFF.REG. PALERMO 1 - in data 13 gennaio 2015 al n.364/1T

Palermo addì 13 gennaio 2015



## CONTRATTO PRELIMINARE di VENDITA

sottoposto a condizione sospensiva

In Palermo, addì tre luglio 2000tredici,

Tra le Società:

“**Marinuzzi s.r.l.**” con sede in Palermo, Via A. Juvara n. 145, C.F.: 04645090822, in persona del suo Cons. Delegato e legale rappresentante Francesco Di Maria, nato a Palermo il 30/5/1965, di seguito denominata anche, “**p.p.venditrice**”

e

“**SANTA MARIA del BOSCO Società Cooperativa**” con sede in Palermo, Via Buonriposo n. 108, cod. fis. e partita IVA 03629170824, in persona del suo legale rappresentante D'AURIA Giuseppe, nato ad Agrigento il 14 giugno 1959, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del C.d.A., giusta delibera del C.A. in data 1/7/2013, di seguito anche denominata parte “**p.p. Acquirente**”

premesso che

A) la “**MARINUZZI Srl**”, e' proprietaria del seguente compendio immobiliare: *edificio in corso di costruzione in Palermo, sito tra la Via Imera e Corso Alberto Amedeo, e precisamente via Vito Ievolella n. 14, insistente su un lotto di terreno di mq. 3.205,47 circa, composto da un piano cantinato a quota (- 6,75), piano seminterrato a quota (- 2,25), un piano rialzato a quota (+ 0,75) e tre piani elevati, rispettivamente, a quota (+4,25), a quota (+7,75) ed a quota (+11,25), oltre ad un piano sottotetto a quota (+14,75), il tutto contornato da spazi liberi destinati a: corpi tecnici, parcheggi, superfici a*

“Santa Maria del Bosco” Soc. Coop.  
Il Presidente

Giuseppe D'Auria n. 9

*[Handwritten signature]*

verde, superfici a rampa ed area esterna di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo foglio 56 particella 1500 e part. 862 e comunque come esattamente verranno identificate in sede di rogito, Corso Alberto Amedeo s.n.c. piano T, in corso di definizione, confinante con detta via, proprietà della C.D. Costruzioni, con strada ferrata e proprietà Buccheri, per averlo acquistato, con atto in Notar Spedale del dì 8 maggio 2006 Rep. n. 146746, da potere della "T.F. COSTRUZIONI Srl" alla quale si era appartenuto per costruzione diretta effettuata su area pervenutale con atto in Notar Maniscalco del 20 luglio 1992;

B) l'edificio in parola ha l'attuale destinazione urbanistica di "scuola media superiore" a seguito di cambio dell'originaria destinazione prevista nella concessione edilizia di base (n. 331 del 30/6/92) autorizzata ed approvata con DD.RR.TT.AA. - DRU n. 382 del 15/5/09 e n. 712 del 09/07/09;

C) con atto in Notar Spedale del 14 febbraio 2011, una parte dell'area circostante l'edificio in parola è stata ceduta gratuitamente al Comune di Palermo; in testa a cui è oggi annotata al foglio di mappa n. 56 partt. 960 (per are 00,34), 1622 (per are 00,61), 1623 (per are 00,79), 1624 (per are 1,18), 1625 (per are 00,37), 1626 (per are 00,14) e 1627 (per are 00,11).

D) il Comune di Palermo, con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 10 aprile 2013, ha dettato nuovi indirizzi nell'ambito dell'individuazione e assegnazione di aree per la realizzazione di edilizia agevolata, anche in quelle a destinazione diversa da quelle PEEP;

E) è intenzione delle parti, nel presupposto della fattibilità del programma costruttivo in appresso esplicitato ed in luogo di avviare gli atti per la

"Santa Maria del Fiore" Soc. Coop.  
Il Presidente

Giuseppe S. Amici n. p.

procedura ablativa, concludere un accordo per la compravendita (cui seguirà la cessione volontaria) sottoponendone, però, la validità alla condizione dell'inclusione dello stesso programma fra quelli ritenuti ammissibili dal Comune di Palermo, alla luce ed in ossequio alla citata delibera n. 28/2013;

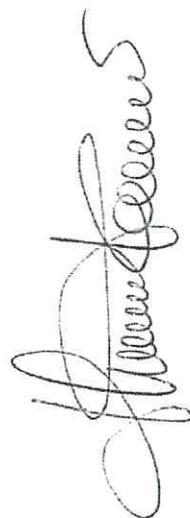
F) la "Santa Maria del Bosco Società Cooperativa" è destinataria di due promesse di finanziamento da parte dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione così come previsto dalla legge Regionale n. 79/75 e successive aggiunte e modificazioni, per la costruzione complessivamente di n. 40 alloggi sociali in Palermo e precisamente la prima di n. 18 alloggi sociali, giusta nota Assessorato Cooperazione prot. 5929 del 22/07/1993 e la seconda di n. 22 alloggi giusto D.A. 2 aprile 2008 pubblicato sulla GURS n. 17 Parte I del 18 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni.

**Si conviene e stabilisce quanto appresso:**

**Art. 1)** La "MARINUZZI Srl" con tutte le garanzie di legge e con la condizione sospensiva di cui appresso, promette e si obbliga di vendere e trasferire alla "SANTA MARIA del BOSCO Società Cooperativa" che, con detta condizione, promette di acquistare per sé e/o altra Società Cooperativa che si riserva di nominare l'immobile descritto alla lettera "A" della superiore premessa, immobile, che "p.p. acquirente" dichiara di aver visionato trovandolo di suo gradimento ed interesse.

**Art. 2)** Garantisce, la "p.p. venditrice", la proprietà del bene in parola, in forza dei titoli indicati in premessa e dichiara che l'immobile in oggetto sarà trasferito al momento del rogito franco e libero da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, aggiunge che, il bene medesimo, allo

"Santa Maria del Bosco" Soc. Coop.  
Il Presidente



Giuseppe Di Amico m.p.

stato è gravato da iscrizione ipotecaria per euro 2.700.000,00 a favore di UNICREDIT Banca d'Impresa S.p.A. il 22/5/2006 ai nn. 32181/12021, a garanzia del mutuo di originari euro 1.350.000,00 concesso alla promittente venditrice con atto 8/5/2006 in Notar Spedale ed in atto, le cui rate sono state regolarmente pagate sin qui ed il cui capitale residuo alla data del 31.05.2013 ammonta ad euro 916.213,45: ipoteca che si obbliga a far cancellare, ponendone in essere tutti i presupposti e quanto necessario, anche contestualmente alla stipula dell'atto pubblico definitivo, anche utilizzando parte dell'appresso convenuto prezzo di vendita.

**Art.3)** Il bene in oggetto viene promesso in vendita con tutti i diritti, accessori, pertinenze, servitù apparenti che legittimamente vi competono.

**Art.4)** Le parti convengono di sottoporre la validità ed efficacia del presente preliminare all'avveramento, entro un anno da oggi, della seguente condizione sospensiva:

*- rilascio, da parte dei competenti organi comunali, della concessione edile per la realizzazione, nel bene in oggetto, di circa 24 (ventiquattro) alloggi sociali previa approvazione del piano costruttivo con deroga al piano regolatore e cambio dell'attuale destinazione d'uso; il tutto, in conformità alla citata delibera di Consiglio n. 28 del 10 aprile 2013 ed all'avviso, ad essa, collegato.*

Al riguardo, la "p.p. venditrice" dà espressa autorizzazione alla "p.p. acquirente" di predisporre e approntare, a spese di quest'ultima, i relativi progetti e quanto necessario per l'ottenimento di detta concessione impegnandosi, fin d'ora, a prestare ogni collaborazione e, se richiesta, a

"Santa Maria del Bosco" Soc. Coop.  
Il Presidente  
Giuseppe Santoro

*[Signature]*

rilasciare idonea procura per le attività amministrative occorrenti.

**Art.5)** Il prezzo di vendita è stato convenuto a corpo nella somma di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila) oltre IVA, da corrispondere al rogito, che verrà stipulato avvertendo che sarà la condizione riportata nel superiore art. 4 e contestualmente all'erogazione della quota del mutuo cui la "p.p. acquirente" ricorrerà, fra l'altro, per il pagamento di detto prezzo di vendita.

Al riguardo, la "p.p. venditrice" si obbliga a prestare e fornire ogni utile collaborazione, anche, intervenendo, se richiesta e quale terza datrice di ipoteca, negli stipulanti atti di mutuo e/o erogazione.

**Art.6)** Il possesso del bene in parola verrà trasferito alla "p.p. acquirente", in una alla proprietà, al momento di stipula dell'atto pubblico definitivo.

Nelle more, verrà consentito, alla stessa "p.p. acquirente", l'accesso al bene medesimo per effettuare sopralluoghi, rilievi, misurazioni e quanto necessario per l'approntamento del ridetto piano costruttivo e relativo progetto.

**Art. 7)** Le somme per contributi già pagati in relazione al rilascio della concessione edilizia originaria (n. 331/92) e per i quali sorga il diritto a rimborso totale o parziale per effetto delle norme agevolative in favore delle Cooperative Edilizie saranno accreditate a favore della Cooperativa odierna promittente acquirente.

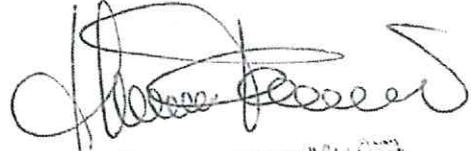
**Art. 8)** Le spese di registrazione del presente atto e quelle relative all'atto definitivo, così come le spese progettuali di cui al superiore art. 4, restano a carico della "p.p. acquirente" con la precisazione, però, che, laddove il

"Santa Maria del Bosco" Soc. Coop.  
Il Presidente

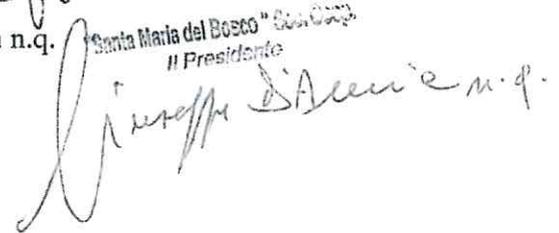
*[Handwritten signature]*

presente non si dovesse perfezionare per inadempimento volontario della  
"p.p. venditrice", la stessa sarà tenuta a rifondere alla "p.p. acquirente" le  
spese tutte (tecniche, legali, ecc.) da quest'ultima sostenute per portare  
avanti l'iniziativa in parola.

Marinuzzi s.r.l.            Francesco Di Maria n. q.



Santa Maria del Bosco Soc.Coop. Giuseppe D'Auria n.q.

Santa Maria del Bosco "Soc. Coop."  
Il Presidente  
 Giuseppe D'Auria n.q.