

**CONTRATTO DI OPZIONE IRREVOCABILE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI  
IN CARPI (MO) IN VIA NUOVA PONENTE SOGGETTO A CLAUSOLA RISOLUTIVA  
PARTI CONTRAENTI :**

Sig.ra Bellelli Angela

Signor Bellelli Pietro

Signora Bellelli Sara

Signora Tamani Maura

Signora Bellelli Lucia

Signora Foroni Tiziana in nome e per conto di Società BINDAJ S.r.l.

Signor Bellelli Pietro in nome e per conto di Società EMILIANA S.r.l.,

Signora Pignatti Marzia

Signor Rovatti Giorgio

Ognuno dei sopra indicati proprietari sono identificati con le relative proprietà, ed i relativi poteri nel caso delle Società nell'allegato 1 della presente opzione che identifica le proprietà di ognuno in termini di estensione di mq della proprietà ed in termini percentuali riferiti all'estensione complessiva dell'oggetto della presente opzione.

I sopra scritti nominativi saranno in seguito indicati come " **Concedente**";

mail:

PEC :

l'Arch. Rabbi Cristiano,

di professione architetto libero professionista, domiciliato presso la  
, in seguito indicato come  
**"Opzionario"**,

**Premesso**

A) Che la Parte Concedente è proprietaria di un compendio immobiliare, in seguito indicato **"Compendio Immobiliare"**, posto in Carpi (MO), Via Nuova Ponente denominato COMPARTO "F2" PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, costituito da un terreno soggetto ad approvazione di Piano Particolareggiato composto

da aree scoperte come indicato nell'allegato 1 che identifica estensione e proprietà, compendio individuato nella planimetria allegata, parte contornata in giallo identificabile nell'allegato 2 della presente opzione ;

B) Che il Compendio immobiliare si estende per complessivi mq 72.257, con i dati catastali qui di seguito riportati ed identificabili in via specifica nell'allegato 3 costituito da estratto di mappa catastale :

Agenzia del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Carpi,  
Foglio 109, Particelle 60, 66, 69, 86 e Foglio 134, Particelle 530, 531

C) Che l'Opzionario, nell'ambito della propria attività libero professionale oltre che da attività commerciale ed imprenditoriale , ha individuato l'opportunità di far acquisire ad Impresa/Società propria cliente la proprietà di un lotto di mq 8.000 circa. completamente urbanizzato ed edificabile con costi di urbanizzazione a carico dei proprietari attuali del Compendio Immobiliare di cui sopra per costruire un edificio a destinazione commerciale con la relativa area parcheggio per la realizzazione di una MSV di massimo mq 1499,00 di area di vendita sia alimentare sia non alimentare.

D) Che l'interesse per l'acquisto di cui sopra è condizionato alla effettiva possibilità di operare la costruzione dell'edificio con la destinazione di cui al punto C) della presente opzione.

E) Che la concedente è interessata a cedere la proprietà di mq 8.000 circa completamente urbanizzati a carico di Parte Concedente inserito come da progetto, vedasi allegato 3, nel compendio immobiliare per la sopra dichiarata destinazione.

F) Che l'Opzionario ha manifestato l'esigenza di compiere preventive verifiche ed approfondimenti relativi alla programmata destinazione del Compendio Immobiliare prima di assumere o far assumere alla propria cliente, una obbligazione per l'acquisto immobiliare in parola.

Quanto sopra premesso ed accettato per fare parte sostanziale del presente contratto ed addivenuti all'accordo di contrattualizzare in prima istanza la presente OPZIONE IRREVOCABILE DI ACQUISTO SOGGETTA A CLAUSOLE RISOLUTIVE, dandosi reciprocamente atto di tutte le premesse qui indicate , le parti Concedente ed Opzionario pattuiscono e stipulano, con ogni eccezione sin d'ora rimossa, quanto segue:

La Concedente concede all'Opzionario, che a tale titolo accetta, il diritto di opzione ai sensi dell'art. 1331 c.c. per l'acquisto di mq 8.000 circa urbanizzati completamente a carico di parte Concedente inseriti nel Compendio Immobiliare di cui alla lettera a in premessa e identificati all'allegato 4 della presente opzione , ai patti ed alle condizioni che seguono:

## PATTI E CONDIZIONI

-1) La concessione del presente diritto d'opzione è a titolo gratuito ed è concessa sino al giorno 31 ottobre 2023, termine entro il quale l'Opzionario è onerato di esercitare il diritto d'opzione dandone comunicazione mediante pec alla Concedente. In mancanza di esercizio dell'opzione nel termine sopra indicato le Parti saranno libere da qualsiasi impegno reciproco.

-2) l'Opzionario è sin d'ora facoltizzato ad esercitare il diritto d'opzione, oltre che per se stesso anche nominando una terza impresa/società/privato quale soggetto competente per rendersi acquirente del lotto edificabile urbanizzato inserito nel Compendio Immobiliare F2 oggetto del presente diritto d'opzione, soggetto in seguito indicato "**Parte Acquirente**".

-3) a seguito dell'eventuale esercizio del diritto d'opzione e nel termine di 15 giorni da tale momento la Concedente e Parte Acquirente dovranno perfezionare il contratto preliminare per la compravendita del lotto edificabile in oggetto.

Il contratto preliminare prevederà obbligatoriamente quali clausole sospensive la stipula della Convenzione Urbanistica da parte di Concedente con il Comune di Carpi entro il 10.12.2023 ed il rilascio del Permesso di Costruire a totale cura e spese di Opzionario di un edificio a destinazione commerciale di MSV di massimo mq 1.499 alimentare o non alimentare,.

Al momento della stipula del preliminare la Concedente dovrà aver ottenuto l'approvazione da parte del Comune di Carpi del Piano Particolareggiato F2 .

L'oggetto della compravendita sarà quindi costituito da un lotto di terreno con estensione netta pari a mq 8.000 circa , edificabile ed urbanizzato a cura e spese di Parte Concedente inserito nel Compendio Immobiliare come da planimetria allegato 3 , che veda l'assenza di gravami e la disponibilità dell'intero lotto in oggetto nel Compendio Immobiliare libero da persone e cose.

Il contratto preliminare di compravendita dovrà prevedere quale termine per la stipula del rogito definitivo di vendita la data del 25 febbraio 2024, fermo restando che le clausole sospensive siano soddisfatte.

-4) vien sin d'ora previsto che con la stipula della compravendita del lotto edificabile in oggetto all'interno del Compendio Immobiliare, dopo che si saranno verificate le clausole sospensive di contratto , è fatto obbligo a Parte Concedente di terminare i lavori di urbanizzazione a carico di Parte Concedente di tutto il Compendio Immobiliare entro il 31.07.2024, salvo proroghe.

-5) L'acquisizione della proprietà del lotto di mq 8.000 all'interno del Compendio Immobiliare e l'acquisizione del possesso dello stesso libero da persone e cose dovrà comportare l'assunzione in carico alla Parte Acquirente dell'obbligo di pagamento di corrispettivi a favore della Concedente come sotto riportato :

- € \_\_\_\_\_ per il lotto edificabile di mq 8.000,00, pari a € \_\_\_\_\_ per ogni metro quadrato e con uno sconto di € \_\_\_\_\_ sul prezzo calcolato.

Complessivamente Le parti si danno reciprocamente atto che l'importo eventuale della compravendita sarà pari a € \_\_\_\_\_ oltre ad iva di legge.

Saranno a carico della parte acquirente tutti gli oneri connessi all'acquisto come da normativa vigente per quanto attiene a parte acquirente.

I pagamenti saranno effettuati mediante versamento di € \_\_\_\_\_ alla stipula del rogito mentre il saldo completo pari ai restanti € \_\_\_\_\_ sarà consegnato entro i 15 giorni successivi alla data di collaudo di tutte le opere effettuato in contraddittorio con i responsabili del Comune di Carpi.

In linea di massima, per evitare le fidejussioni gli importi saranno depositati presso conto corrente notarile dedicato, con il sistema vigente del pagamento mediante deposito delle somme al Notaio che distribuirà le somme dopo aver registrato gli atti.

Migliori precisazioni saranno indicate nel contratto preliminare successivo alla presente opzione irrevocabile d'acquisto

- Al momento della stipula del preliminare saranno istruiti, concordati e pattuiti tutti gli accordi contrattuali relativi ai pagamenti ed alle date per la realizzazione delle opere e dei vari procedimenti amministrativi.

Di seguito sono comunque indicati i tempi previsti e stimati per le varie autorizzazioni e realizzazione dei lavori (trattasi di proiezioni di probabili tempistiche per la realizzazione dell'intervento edificatorio indicate nel cronoprogramma):

La previsione di tempistica viene valutata dalle parti contraenti come di seguito :

- approvazione del Comparto F2 da parte del Comune di Carpi 31.10.2023
- stipula del contratto preliminare soggetto a clausola sospensiva 15.11.2023
- presentazione del progetto dell'edificio commerciale MSV 20.11.2023
- stipula della convenzione urbanistica 15.12.2023
- Permesso di costruire opere di Urbanizzazione 31.01.2024
- Permesso di Costruire edificio commerciale MSV 28.02.2024
- realizzazione opere di urbanizzazione come da convenzione entro 31.08.2024
- realizzazione edificio commerciale MSV entro il 31.12.2024.

-6) Parte Concedente dichiara che il Compendio Immobiliare in oggetto è di sua piena proprietà, libero da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed oneri di carattere urbanistico e fiscale e diritti di terzi in genere.

-7) La Concedente dà atto che l'Opzionario agisce nell'ambito della propria attività libero professionale e nella presente iniziativa ha operato in base a proprio specifico interesse a curare l'opportunità di un investimento da parte del proprio cliente. La Concedente assume a proprio carico l'impegno di indennizzare l'Arch. Cristiano Rabbi con un pagamento dell'importo di € \_\_\_\_\_ nel caso in cui, scaduti i termini per l'esercizio dell'opzione senza che l'Opzionario abbia potuto esercitare il diritto d'opzione a causa dell'esplicito rifiuto di concludere l'operazione da parte del predetto cliente dell'Opzionario o altra società del medesimo gruppo, la stessa Concedente dovesse successivamente perfezionare la compravendita di quanto oggetto della presente scrittura a favore di soggetti facenti parte del predetto gruppo di imprese in un contesto che non vede realizzato l'interesse professionale e commerciale dell'Opzionario.

**-8)** Viene sin d'ora pattuito che ove sia esercitato il diritto d'opzione, Parte Acquirente dovrà, in sede di stipula del contratto preliminare, assumere a proprio carico l'obbligo di pagare a favore del terzo professionista Ing. Barbi Massimo il compenso in termini proporzionali percentuali calcolati per caratura sull'estensione del lotto in oggetto per le attività svolte funzionali alla conduzione e progressione dell'iniziativa relativa alla compravendita in oggetto; viene sin d'ora determinata in €  
omnicomprensiva, la misura di detti compensi, soggetti a maggiorazioni per c.p. 4% ed Iva 22%, e la previsione che quanto sopra sia pagato contestualmente con la stipula de contratto definitivo di compravendita del lotto edificabile del Compendio Immobiliare in oggetto.

**-9)** Al fine di consentire all'Opzionario le verifiche di cui in premessa, la Concedente presterà la collaborazione del caso a favore dell'Opzionario senza che sia assunta alcuna responsabilità né costo a carico della Concedente e, in particolare, sulla scorta di specifiche richieste dell'Opzionario, la Concedente per quanto di propria competenza autorizza e/o delega l'Opzionario, il quale potrà avvalersi di altri tecnici di propria fiducia, ad inoltrare richieste del parere preventivo presso l'ufficio edilizia e presso il Suap. L'Opzionario inoltre provvederà a ritirare i pareri preventivi rilasciati da comune.

#### **-10) Clausole risolutive**

Il presente contratto di opzione è soggetto alle seguenti clausole risolutive che ne azzerano il valore nel caso non siano soddisfatte :

a) IL COMPARTO F2 NON VENGA APPROVATO.

b) IL COMPARTO F2 NON PREVEDA LA POSSIBILITA' DI COSTRUIRE UN EDIFICIO PER LA VENDITA MEDIANTE MSV ALIMENTARE E NON ALIMENTARE

Le parti si danno reciprocamente atto che è facoltà di parte Opzionaria poter ridiscutere il presente contratto di opzione nel caso una o più clausole non si siano avverate e soddisfatte, per dimostrare l'assoluta volontà di trovare un accordo anche in futuro modificabile.

Si danno reciprocamente atto che fino alla data del 31.10.2023 Parte Concedente non potrà e non dovrà intrattenere altre trattative pena l'oggettivo riconoscimento per inadempienza a Parte Opzionaria di una penale pari a €  
Per ogni controversia che dovesse insorgere, le parti dichiarano che è competente il Foro di Modena.

**-11)** Qualsiasi comunicazione tra le parti relative al presente contratto dovrà essere effettuata mediante assemblea fra parte concedente, parte opzionaria, in presenza con redazione di relativo verbale da sottoscrivere da parte di tutte le parti coinvolte.

La convocazione della stessa dovrà avvenire a semplice richiesta di una delle parti.  
Nel caso estremo di impossibilità all'incontro valgono le notifiche ufficiali di legge a mezzo raccomandata / pec.

Letto, confermato e sottoscritto  
Carpi, 05 giugno 2023