



CONTRATTO D'INTESA PER
IMMOBILI DA COSTRUIRE





MANDATO DI VENDITA

TRA

La Società:

- con sede in Via n., capitale sociale euro interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di - numero di iscrizione, codice fiscale e P. IVA, - R.E.A. di:, qui rappresentata da, nat. a il, domiciliat. per la carica presso la sede legale della società, nella sua qualità di amministratore unico della stessa, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

E

La Società:

- **Immobiliare Conti s.r.l.** con sede in Varese Via Avegno n. 15, iscritta nel Registro delle Imprese di Varese , codice fiscale e Part. IVA 01524210125, - R.E.A. di Varese 188408, qui rappresentata da Emanuele Conti, nato a Varese il 7 ottobre 1954, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, nella sua qualità di amministratore unico della stessa, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale.

PREMESSO

- A) che la Società "....." è proprietaria di un'area in Comune di in censo individuata.....;
- B) che la Società presta fin da ora garanzia di evizione a norma di legge, dichiarando che quanto sopra descritto è di sua piena ed assoluta proprietà, ad essa pervenuto con acquisto
- C) che la Società garantisce fin da ora che l'area di sua proprietà è libera da pesi, ipoteche, liti, oneri reali e trascrizioni comunque pregiudizievoli;
- D) che nel vigente Piano di Governo del Territorio di detto Comune, l'area è compresa.....;
- E) che è stata/dovrà essere presentata domanda per l'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione di fabbricato/i residenziale/i;
- F) che il relativo permesso di costruire è stato/dovrà essere rilasciato;
- G) che a seguito e in ottemperanza al permesso di costruire e nel pieno rispetto di tutte le condizioni previste e delle leggi, normative, previsioni ed autorizzazioni tutte in materia di edilizia e di urbanistica, la Società intende dare inizio ai lavori di nuova costruzione atti ad ottenere uno/più complesso/i residenziale/i composto/i da
- H) che la Società costruisce in proprio/ ha affidato i lavori edilizi in appalto all'Impresa di Costruzione con sede a, Via n., P. IVA.....
- I) che la Società provvederà a far redigere a proprie cure e spese le dichiarazioni di conformità degli impianti alle normative vigenti;
- L) che la Società provvederà a far dotare di Attestato di Prestazione Energetica quanto andrà a costruire, a proprie cure e spese;
- M) che la Società fin da ora dichiara che quanto andrà a costruire ha/avrà un valore di progetto in **Classe Energetica** e ne



risponderà in caso contrario in quanto l'ottenimento di tale classificazione deve considerarsi un elemento essenziale del presente e dei futuri contratti;

- N)** che la società Immobiliare Conti ha ideato una nuova iniziativa, avente ad oggetto una piattaforma denominata "HOMEPOOLING" studiata per incrociare e soddisfare gli interessi dei potenziali acquirenti immobiliari con quelli delle imprese di costruzione, al fine di consentire agli uni un acquisto agevolato e garantito e agli altri la certezza della pre-vendita, per la quale Immobiliare Conti ha predisposto idonea documentazione, nonché un apposito marchio (comprensivo di logo), la cui proprietà è e resterà in capo a Immobiliare Conti, come specificato nelle successive pattuizioni;
- O)** che la Società intende aderire all'iniziativa HOMEPOOLING di Immobiliare Conti s.r.l. (di seguito "l'iniziativa"), così come descritta nella successive pattuizioni di cui al presente contratto. Allo scopo la Società ha già consegnato alla stessa la documentazione completa relativa al progetto autorizzato/da autorizzare;
- P)** che la Società Immobiliare Conti s.r.l. ha (i) esaminato l'intero progetto e il relativo capitolato delle opere, trovando tutto potenzialmente idoneo all'iniziativa e (ii) predisposto una prima versione del listino prezzi coerente con lo stesso, a condizione che la Società..... rispetti gli impegni assunti nelle successive pattuizioni;
- Q)** che l'iniziativa è stata altresì valutata preventivamente dalla Società, con perizia n. del a firma del perito incaricato....., che conferma un valore di stima superiore al listino prezzi di una percentuale pari al Tale valore si intende in ogni caso da ratificare a seguito del sopralluogo finale atto ad accertare l'esatta conformità catastale, urbanistica e costruttiva a quanto previsto da progetto e al relativo capitolato; il predetto valore di stima sarà inoltre soggetto a periodiche revisioni, in virtù delle condizioni di mercato e di eventuali evoluzioni della situazione economica globale;

tutto ciò premesso e confermato si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

1-1 Le suddette premesse e i seguenti allegati:

- Titoli abilitativi;
- Progetto generale;
- Tavole dei particolari costruttivi;
- Capitolato descrittivo delle opere;
- Progetto dei cementi armati;
- Progetto energetico;
- Progetto degli impianti;
- Listino dettagliato dei prezzi di vendita;
- Titoli di proprietà;
- Relazione notarile preliminare;
- Certificato di destinazione urbanistica dell'area,

costituiscono patto nonché parte integrante ed essenziale del presente contratto essendo tutto conosciuto e qui accettato dalle parti.



Art. 2 – CONSENSO E OBBLIGHI DELLE PARTI

- 2-1 La società così come sopra rappresentata, aderendo all'iniziativa HOMEPOOLING, conferisce a Immobiliare Conti s.r.l. esclusivo mandato affinché la stessa reperisca uno o più acquirenti costituenti almeno per cento del valore complessivo dell'iniziativa.
- 2-2 Il mandato decorrerà dalla data odierna e terminerà automaticamente il..... per entrambe le parti, senza facoltà di recesso anticipato e senza necessità di disdetta.
- 2-3 La Società..... si obbliga a mantenere inalterati tutti i prezzi di vendita per l'intero periodo del mandato e a sottoscrivere, ad obiettivo raggiunto, i relativi contratti preliminari di compravendita;
- 2-4 Il prezzo per ogni compravendita dovrà essere fissato con un valore corrispondente ai prestabiliti valori di listino, non potrà subire variazione e dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:
- 10% alla sottoscrizione del contratto preliminare
 - 90% alla consegna contestuale all'atto definitivo.
- Il prezzo dovrà comprendere:
- Accatamento;
 - Parcella del notaio per l'acquisto;
 - APE;
 - Allacciamenti;
 -
- 2-5 Al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, in applicazione alla Legge n. 210 del 2 agosto 2004, la società..... dovrà consegnare agli acquirenti fidejussione rilasciata da primaria compagnia assicurativa a garanzia dell'importo anticipato;
- 2-6 Immobiliare Conti s.r.l. si obbliga a proprie cura e spese:
- a verificare preventivamente la convenienza dell'intervento;
 - a redigere apposita analisi di mercato che attesti che i prezzi proposti dalla Società siano coerenti con i listini predisposti e vantaggiosi rispetto ai valori di mercato al momento della compravendita;
 - ad assistere il venditore nelle attività necessarie per predisporre la documentazione idonea affinché la società peritale possa provvedere alla preventiva valutazione dell'intervento;
 - a rendere pubbliche la dichiarazione di convenienza, la propria perizia e la perizia della società peritale;
 - a comunicare con sollecitudine a tutti gli aderenti all'iniziativa HOMEPOOLING, che abbiano preventivamente fornito i propri dati, la nuova iniziativa e in ogni caso a promuovere la vendita degli immobili servendosi dell'intera propria organizzazione;
 - a predisporre una strategia di marketing, attraverso i siti www.immobiliareconti.it e www.homepooling.it, questo ultimo appositamente predisposto, mediante attività di sem, web e social media marketing di primaria agenzia, nonché attraverso pubblicazioni di settore, portali immobiliari, cartellonistica e/o affissioni stradali nelle zone individuate come strategiche e idonee.
 - ad assistere acquirenti e venditore fino alla sottoscrizione dei contratti definitivi di compravendita;
 - a supportare nella predisposizione di eventuali Regolamenti di Condominio o



di Comunione;
Immobiliare Conti S.r.l. in qualità di mandataria della Società e dalla stessa retribuita come da separato accordo economico, non potrà richiedere alcun compenso provvigionale agli acquirenti.

2-7 Immobiliare Conti S.r.l., per altre iniziative analoghe o ulteriori rispetto a quella di “HOMEPOOLING” quivi descritta, potrà utilizzare senza limitazione alcuna l’intero iter progettuale, anche con eventuali altri partners, senza alcun vincolo nei confronti della Società, anche alla luce di quanto previsto nel successivo articolo 3.

Art. 3 – DIRITTI DI PROPRIETA’ INTELLETTUALE E/O D’AUTORE

Il marchio, comprensivo di tutti i propri elementi distintivi, “HOMEPOOLING”, così come il logo allegato alla presente scrittura, è proprietà esclusiva di Immobiliare Conti. La Società si obbliga, per sé e per i propri dipendenti, amministratori, progettisti e consulenti coinvolti nella progettazione complessiva dell’opera a non utilizzare in alcun modo il marchio ed il logo “HOMEPOOLING” allegati, se non per le finalità concordate di volta in volta e relative all’operazione quivi descritta, previa autorizzazione scritta di Immobiliare Conti. Per effetto di ciò la Società si impegna, con la sottoscrizione della presente scrittura, per sé e ai sensi dell’articolo 1381 C.C. per i propri dipendenti, amministratori, consulenti e progettisti coinvolti nella progettazione complessiva dell’opera, a rinunciare espressamente a qualsiasi diritto sull’intero progetto, sul marchio “HOMEPOOLING” e sul relativo logo allegato, nonché a evitare qualsiasi utilizzo non autorizzato dei medesimi. I diritti di proprietà quivi descritti si estenderanno anche a tutta la documentazione (da intendersi “Informazione Riservata” ai sensi del successivo articolo 4), relativa a “HOMEPOOLING” che Immobiliare Conti dovesse condividere con la Società nel corso dell’esecuzione del presente contratto, nonché a relative modifiche, conversioni, adattamenti e integrazioni della medesima.

Art. 4 – RISERVATEZZA

Nel corso del presente Contratto, ciascuna Parte potrebbe avere accesso ad informazioni dell’altra Parte (in forma verbale, cartacea od elettronica) che siano relative ad attività passate, presenti o future riguardanti l’impresa, la ricerca, lo sviluppo e le conoscenze tecniche (di seguito, “**Informazioni Riservate**”).

Le Informazioni Riservate di una Parte possono essere utilizzate dall’altra Parte solo in relazione all’esecuzione del presente Contratto. Ciascuna Parte si impegna a proteggere la segretezza delle Informazioni Riservate dell’altra Parte con la stessa cura con la quale protegge le proprie Informazioni Riservate e comunque con la diligenza professionale che compete loro nel proteggere tali Informazioni Riservate. La Società si impegna, anche ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1381 C.C., a far rispettare alle proprie Risorse le obbligazioni di riservatezza di cui al presente articolo.

Le Informazioni Riservate non potranno essere copiate e/o riprodotte senza il preventivo consenso scritto della Parte che le ha rivelate.



Resta inteso che ciascuna delle parti potrà conservare, secondo le modalità previste dal presente articolo, copia delle Informazioni Riservate ai fini della tenuta dei propri libri e/o ai fini di controllo qualità.

Le disposizioni contenute nel presente articolo resteranno valide ed efficaci per un periodo di 5 (cinque) anni successivi alla cessazione, per qualsiasi causa, del Contratto.

ART. 5 – AUTONOMIA DELLE PARTI

Ciascuna Parte deve intendersi indipendente ed autonoma dall'altra, senza che il presente contratto costituisca in alcun modo rapporti di associazione in partecipazione, controllo, Joint Venture o altre analoghe fattispecie tra le parti. Fermo quanto sopra, è inoltre convenuto che, indipendentemente dalle modalità di svolgimento dei Servizi, il rapporto nei confronti dei Clienti Finali sarà comunque sempre mantenuto e gestito esclusivamente dalla società

Art. 6 - OBBLIGHI DI VERIFICA DELLA CLIENTELA

La società..... prende atto del dovere che sulla stessa grava ai sensi dell'Art. 21 del Decreto Legislativo n. 231/2007 di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ad Immobiliare Conti di adempiere agli obblighi dell'adeguata verifica della clientela.

Sottoscritto in il