BOZZA DI LAVORO — NON VINCOLANTE · Da sottoporre a un legale/notaio prima della firma

ACCORDO DI FINANZIAMENTO PRIVATO CON PARTECIPAZIONE AGLI UTILI

Progetto "Rinnovo Brusino Arsizio" — Unità Piano Terra (PT) · Via al Confine 20, 6827 Brusino Arsizio — Mappale 688 RFD

Tra
Il Finanziatore [Nome cognome / ragione sociale], nato/a il [__], residente/con sede in [__], di seguito «il Finanziatore»
Il Beneficiario Oscar Meleri, residente in Brusino Arsizio, Canton Ticino, proprietario del fondo Mappale 688 RFD, Via al Confine 20, 6827 Brusino Arsizio, di seguito «il Beneficiario»
di seguito, congiuntamente, «le Parti».

Premesse

- Il Beneficiario è proprietario dell'immobile sito in Via al Confine 20, Brusino Arsizio (Mappale 688 RFD), oggetto di un progetto di ristrutturazione e frazionamento in tre unità PPP (Appartamento PT, Appartamento Piano -1, Duplex Piano 1 + Mansarda) più darsena condominiale comune.
- Il valore di stato di fatto dell'unità PT (120 m²) è stimato, sulla base di una valutazione bancaria/immobiliare, in CHF 542'000.-; il suo valore stimato a ristrutturazione ultimata e vendita chiavi in mano è di circa CHF 1'080'000.- (indicativo CHF 9'000/m²).
- Il costo di ristrutturazione preventivato per l'unità PT (scenario BASE, IVA inclusa, quota proporzionale alla superficie) ammonta a circa CHF 285'232.-.
- Il Beneficiario necessita di liquidità per la copertura di spese correnti e pregresse legate alla gestione del progetto, e propone al Finanziatore la sottoscrizione del presente accordo con partecipazione all'utile finale di vendita dell'unità PT, in alternativa a un trasferimento di proprietà o comproprietà.
- Il presente accordo non costituisce una vendita, permuta o cessione di quota di proprietà né alcun diritto reale sull'immobile: il Finanziatore acquisisce esclusivamente un credito verso il Beneficiario, remunerato secondo l'Art. 4.

Art. 1 — Oggetto

Il Finanziatore mette a disposizione del Beneficiario la somma di CHF [IMPORTO].- (il «Finanziamento»), a titolo di mutuo privato, destinata a supportare le spese correnti e i costi di gestione del progetto. A fronte dell'erogazione, il Beneficiario si impegna a corrispondere alla scadenza di cui all'Art. 5 o al verificarsi dell'Evento di Liquidazione di cui all'Art. 4 il rimborso del capitale maggiorato della partecipazione all'utile.

Art. 2 — Erogazione

Il Finanziamento è erogato in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario, entro [__] giorni dalla firma, sul conto indicato dal Beneficiario, contestualmente alla costituzione della garanzia di cui all'Art. 6.

Art. 3 — Natura del rapporto

Il presente accordo ha natura di contratto di mutuo con clausola di partecipazione all'utile, e non di compravendita immobiliare né di costituzione di comproprietà. Il Finanziatore non diviene comproprietario dell'immobile e non è soggetto agli obblighi né ai rischi propri della proprietà (manutenzione, oneri condominiali, rischi edilizi diretti), fatto salvo il rischio di credito verso il Beneficiario.

Art. 4 — Partecipazione all'utile

Alla vendita chiavi in mano dell'unità PT a terzi («Evento di Liquidazione»), o comunque non oltre il termine dell'Art. 5, il Beneficiario calcola l'utile netto di riferimento come: prezzo di vendita effettivo dell'unità PT, meno i costi di ristrutturazione effettivamente sostenuti e documentati per l'unità PT, meno imposte, tasse di trasferimento, spese notarili, mediazione e altre spese direttamente imputabili alla vendita. Il Finanziatore ha diritto (a) alla restituzione integrale del capitale erogato e (b) a una partecipazione pari al [__]% dell'utile netto di riferimento, proporzionale al rapporto tra l'importo del Finanziamento e il valore di stato di fatto dell'unità PT (CHF 542'000.-). A titolo esemplificativo e non vincolante: un Finanziamento di CHF 108'400.- (circa 1/5 del valore di stato di fatto) darebbe diritto al rimborso del capitale più il 20% dell'utile netto di riferimento; la percentuale effettiva è quella negoziata. Se il prezzo effettivo risulta inferiore alle stime, la partecipazione si riduce secondo la stessa formula; il capitale resta garantito ai sensi dell'Art. 6, nei limiti del realizzo della garanzia.

Art. 5 — Durata e rimborso

Durata massima di [__] mesi dall'erogazione. Se l'Evento di Liquidazione non si verifica entro tale termine, il Beneficiario rimborsa il capitale con interesse di mora del [__]% annuo pro rata temporis, salvo proroga concordata per iscritto. È ammesso il rimborso anticipato, totale o parziale, senza penalità, fermo il calcolo della partecipazione all'utile al momento dell'effettivo Evento di Liquidazione.

Art. 6 — Garanzie

A garanzia del rimborso e della partecipazione all'utile, il Beneficiario costituisce entro la data di erogazione una delle seguenti garanzie, concordata e formalizzata con l'assistenza di un notaio: (i) cartella ipotecaria di secondo o terzo grado sul fondo Mappale 688 RFD per un importo almeno pari al capitale; oppure (ii) fideiussione bancaria o garanzia personale equivalente; oppure (iii) vincolo sul ricavato di vendita dell'unità PT, con istruzione irrevocabile al notaio del rogito di trattenere e versare al Finanziatore quanto dovuto prima dello svincolo del saldo.

Art. 7 — Dichiarazioni e impegni del Beneficiario

Il Beneficiario dichiara di essere legittimo ed esclusivo proprietario del fondo e che lo stesso è libero da vincoli incompatibili con l'accordo, salve le garanzie ipotecarie esistenti, che comunicherà prima della firma. Si impegna a informare tempestivamente il Finanziatore sugli sviluppi rilevanti (stato dei lavori, offerte di acquisto, variazioni di prezzo o di permesso) e a non costituire senza consenso scritto ulteriori garanzie sull'unità PT che pregiudichino il rango o l'effettività della garanzia.

Art. 8 — Rischi

Il Finanziatore è consapevole che l'accordo comporta rischio di credito e di mercato: il rendimento atteso dipende dalla vendita dell'unità PT al prezzo stimato e non è garantito. Le stime di valore e di utile hanno natura previsionale e non costituiscono garanzia di risultato.

Art. 9 — Riservatezza

Le Parti mantengono riservati i termini dell'accordo e la documentazione allegata, salvo obbligo di legge o comunicazione a consulenti vincolati dal segreto professionale.

Art. 10 — Legge applicabile e foro

Diritto svizzero. Foro competente: foro ordinario del Cantone Ticino, salvo diverso accordo scritto.

Art. 11 — Verifica legale e fiscale

Il presente documento è una bozza di lavoro a scopo negoziale. Prima della sottoscrizione le Parti lo sottopongono a un notaio e/o legale ticinese per verificarne la conformità al diritto svizzero (mutuo, pegno immobiliare e, qualora il finanziamento fosse replicato con più finanziatori, la normativa sulla raccolta collettiva di capitali LICol/FINMA) e le implicazioni fiscali per entrambe le Parti.

Letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.
Luogo e data: _____

Il Finanziatore	Oscar Meleri — Il Beneficiario
_____	_____