

**SCRITTURA PRIVATA**

\* \* \*

**CONTRATTO PRELIMINARE  
DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

\* \* \*

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge, espressamente da intendersi come non traslativa della proprietà ed avente esclusivamente effetti preparatori, in Varese, nell'anno 2021, il giorno 2 del mese di novembre, tra le parti:

**POWER TECHNOLOGY S.R.L.**, con sede in Ternate, via Milano n. 1, c.f. e p.iva 09429150965, in persona del legale rappresentante sig. Pavanati Alessandro, c.f. PVNLSN69S01G205J

ora denominata

**PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE**

e

**SIL-VA MECCANICA ELETTRONICA SRL**, con sede in Malgesso, v.le dell'Industria, n. 389, CF/P. IVA 02110910128, in persona del legale rappresentante sig.ra Valeria Crepaldi, C.F. CRPVLR68D70L6820

da ora denominata

**PARTE PROMITTENTE VENDITRICE**

\* \* \*

**PREMESSO**

che la parte promittente venditrice è proprietaria di compendio attualmente adibito a uso industriale sito in Comune amministrativo e censuario di Malgesso (VA), v.le dell'Industria, n. 389, foglio 3, mappale n. 346, sub. 501;

che l'immobile di cui sopra e l'area su cui lo stesso insiste è attualmente conformata nel vigente P.G.T. del Comune di Malgesso entro l'ambito di trasformazione ATR 4 ed è prevista, a valle dell'approvazione di un piano

di recupero o di un programma integrato di intervento, la conversione dello stabilimento e l'insediamento delle seguenti destinazioni:

- quale destinazione d'uso principale: la residenza,
- quali destinazioni d'uso complementari: il commercio di vicinato, l'artigianato di servizio non molesto e il terziario,
- quali destinazioni escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

che la parte promissaria acquirente è interessata all'acquisto del predetto immobile a condizione che lo stesso sia suscettibile di essere utilizzato per esercitare l'attività di produzione di molle, attività classificata quale insalubre di I° classe, ai sensi del r.d. 1265/1934 (forma di attività produttiva non consentita – allo stato – dal PGT).

Tutto ciò premesso, e da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti

**CONVENGONO E STIPULANO**

quanto segue.

**1. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

La parte promittente venditrice

**PROMETTE DI CEDERE E VENDERE**

alla parte promissaria acquirente, che accetta e promette di acquistare per sé, società o persona che si riserva di nominare sino all'atto definitivo di vendita, il compendio, attualmente occupato dalla parte promittente venditrice, così identificato:

- dati catastali:

A) Immobile censito al Comune di Malgesso Fg. 3, Particella 346, Sub. 501, Cat. D1, Rendita Catastale €. 10.878,84 (come da visura allegata);

B) Area agricola censita nel Comune di Malgesso nel Catasto Terreni Foglio 9 Part. 346 – Qualità classe /5 Seminativo arboreo Area mq. 1090, e Foglio 9 Part 1147 Qualità classe/1 Prato Area mq 370 (come da visura allegata)

- articolazione del compendio:

A) corpo fabbrica internamente suddiviso in officina, laboratorio, magazzino;

B) palazzina di 2 piani utilizzata per uffici, servizi igienici e spogliatoi;

C) tettoia adibita a magazzino e utilizzata per la gestione logistica della fabbrica;

D) area agricola.

- confini:

a nord la proprietà è costeggiata dal Viale Dell'Industria, a Est dal Mapp. 756, a Ovest 361 e 905, a Sud dal Mapp. 985 (come da planimetria allegata).

**2. DICHIARAZIONI**

I. Il promissario acquirente dichiara di ben conoscere, l'immobile in contratto, la composizione e la destinazione del compendio, con tutti i suoi impianti, fissi ed infissi, tetto, canali, gronde, balconi, che si obbliga pertanto ad accettare nella loro consistenza, qualità, stato, stato di manutenzione, funzionamento o conservazione.

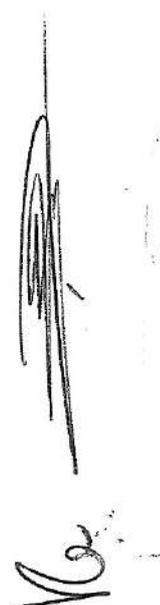
II. L'immobile è stato visitato ed accettato e quindi verrà trasferito, libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, così come pervenuto a parte promittente.

III. Le parti si impegnano ad operare avanti il notaio rogante le dichiarazioni di legge di matrice urbanistica e tributaria.

**3. INFORMAZIONI**

I. CON RIFERIMENTO ALLE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA DI CUI AL T.U. 380/2001, la parte promittente venditrice garantisce che il compendio è conforme alle norme edilizie e urbanistiche e ai titoli edilizi di seguito elencati, in forza dei quali è stato realizzato:

3



- Permesso di costruire del 3 maggio 1969 – Pratica 9/69 datata 5 luglio 1972

- Licenza edilizia per costruzione di recinzione Pratica nr. 283/22 rilasciata dal comune di Malgesso

- Concessione edilizia per costruzione tettoia Pratica nr. 38/87 rilasciata dal Comune di Malgesso notificata il 5 agosto 1987

- Certificato di Agibilità nr. 179/8/1972, rilasciato in data 21.03.1975 dal Comune di Malgesso.

II. Parte promittente venditrice dà atto che lo stato legittimo del compendio (art. 9-bis del D.P.R. 380/2001) coincide con quanto assentito dai sopra elencati titoli edilizi, comunque integranti la vicenda edilizia di progressiva formazione del compendio.

III. Con riferimento alla SITUAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO, la parte promittente venditrice dà atto che lo stesso risulta regolarmente accatastato.

IV. Con riguardo agli IMPIANTI ELETTRICI del compendio, la parte promittente venditrice dà atto che gli stessi sono regolarmente funzionanti ma non sono conformi alla normativa vigente.

V. Con riguardo all'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, la parte promittente venditrice dichiara che lo stesso è composto da n. 5 caldaie con aerotermi a muro ed è conforme alla normativa vigente.

VI. Con riguardo alla QUALITÀ DEI SUOLI DEL COMPENDIO, la parte promittente venditrice dà atto che a valle dell'effettuazione di una prima caratterizzazione e di una serie di carotaggi ed analisi, i valori riscontrati sono conformi ai valori di cui alla tabella inserita nell'allegato 5, Titolo V, Parte IV, d.lgs. n. 152/2006 per la destinazione industriale. Si impegna ed obbliga in ogni caso ad eseguire gli eventuali interventi di rimessione in pristino/bonifica della matrice suolo che dovessero rendersi necessari per la presenza di sostanze inquinanti riconducibili all'attività della venditrice stessa al fine del rientro nei parametri caratteristici delle aree produttive.

VII. La parte promittente venditrice garantisce la parte promissaria acquirente per ogni ipotesi di evizione sia totale sia parziale, dichiarando a tal fine che l'immobile in oggetto è di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità e che lo stesso non è gravato da garanzie reali, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, né da pesi, censi, vincoli, oneri, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, comprese eventuali procedure giudiziali di alcun genere, nonché da vincoli ed oneri che ne possano diminuire il pregio o la disponibilità, fatta eccezione per una ipoteca 'spirata' per decorso del termine ventennale di efficacia, priva quindi di effetti pregiudizievoli, i cui costi di cancellazione restano a carico del venditore.

VIII. La parte venditrice garantisce l'esatto adempimento delle obbligazioni tributarie locali ove dovute e si riconosce che i suddetti tributi resteranno a suo carico sino alla data del rogito.

IX. Per quanto non esplicitamente previsto, le parti fanno riferimento e richiamo alle norme del Codice Civile, applicabili alla compravendita dei beni immobiliari ed alle disposizioni di legge speciali applicabili in materia, ivi comprese quelle che disciplinano le attività produttive, sotto il profilo urbanistico, ambientale e della sicurezza.

#### 4. CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

I. Il rogito notarile dovrà essere stipulato entro e non oltre 70 giorni dalla data di definitiva conclusione del procedimento amministrativo ex art. 8, d.P.R. n. 160/2010 (pubblicazione della delibera consigliare sul BURL) che approvi la riprofilazione del P.G.T. in modo tale da acconsentire l'insediamento e l'esercizio dell'attività insalubre di I° classe di produzione di molle.

La stipula verrà effettuata presso un Notaio scelto dalla parte promissaria acquirente che si impegna ad avvertire l'altra parte almeno dieci giorni prima della data fissata, trasmettendole contestualmente copia della bozza di atto notarile.



II. Il trasferimento della proprietà avverrà solo al momento della stipula del contratto definitivo.

III. All'atto della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita, la parte promissaria acquirente dovrà procedere al saldo del prezzo, previa detrazione degli importi versati a tale data a titolo di caparra o acconto.

IV. Le spese connesse al rogito saranno a carico integrale della parte acquirente, mentre i tributi seguiranno le previsioni di legge.

#### **5. TRASFERIMENTO DEL POSSESSO**

I. Il possesso del compendio nella sua interezza si trasferirà alla parte promissaria acquirente ad esito del rogito e del saldo integrale del prezzo.

II. Il presente contratto, depurato dall'indicazione del prezzo, potrà essere esibito dalla parte promissaria acquirente alla pubblica amministrazione nell'ambito della formulazione di istanze autorizzatorie (ivi compresa la procedura ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010), a cui essa è abilitata nei limiti di quanto qui previsto anche al fine di perseguire l'insediabilità di attività produttiva di I classe.

#### **6. CONDIZIONI DI PAGAMENTO**

I. La vendita del compendio così come individuato dal presente atto e dai correlativi allegati e come tale accettata, verrà effettuata a corpo e non a misura, con rinuncia della parte acquirente ad azionare i diritti e facoltà previsti dagli artt. 1537 e 1538 del codice civile; ogni riferimento a dimensioni, misure e grandezze indicate nelle tavole grafiche allegate avrà quindi valore meramente indicativo e nessuna discordanza potrà giustificare il rifiuto di accettazione del bene od azione di riduzione del prezzo.

II. Il prezzo complessivo ed invariabile del compendio è fissato in Euro 600.000,00 (seicentomila/00), oltre IVA, somma che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare, senza riserve, nei modi ed alle seguenti

**CONDIZIONI DI PAGAMENTO:**

- a) € 20.000,00 (ventimila/00), a titolo di caparra confirmatoria, da imputarsi in acconto prezzo alla stipula dell'atto definitivo, a mezzo assegno bancario consegnato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, e Parte Promittente venditrice con la firma in calce ne rilascia relativa quietanza, fatto salvo il buon fine dell'effetto;
- b) € 30.000,00 (trentamila/00), a titolo di ulteriore caparra/acconto prezzo, entro 5 giorni dalla positiva definizione del procedimento di VAS ad opera degli organismi tecnico/amministrativi a ciò preposti;
- c) € 50.000,00 (cinquantamila/00), a titolo di ulteriore acconto, all'approvazione definitiva del SUAP da parte del Consiglio comunale;
- c) € 500.000,00 (cinquecentomila/00) a saldo, dedotte le somme pagate prima d'allora, verrà corrisposta alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita a mezzo assegno circolare non trasferibile o con intervento di un ente finanziatore scelto dal proponente.

III. Il prezzo sopra indicato viene determinato espressamente dalle Parti come rispondente all'attuale prezzo di mercato della porzione immobiliare oggetto del compromesso. In dipendenza di quanto sopra, le parti convengono espressamente che il corrispettivo della vendita non sarà soggetto a revisioni.

#### 7. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA - PENALE

I. Il presente contratto preliminare si risolverà di diritto, a semplice istanza della parte acquirente, nel caso in cui alla data del 31 marzo 2022, non sia stata positivamente conclusa la procedura ex art. 8, D.P.R. n. 160/2010, più sopra prevista nella narrativa del presente atto.

In caso di mancato avveramento della suddetta condizione, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto, non avendo le parti null'altro a pretendere l'una dall'altra a qualsiasi titolo o ragione, fatta salva la restituzione della caparra confirmatoria e degli acconti di cui al precedente art. 6, oltre al rimborso a Power Technology del 50% dei costi



da quest'ultima sostenuti in relazione alla pratica Suap di cui al successivo art. 8.

In caso di ingiustificato rifiuto, da parte della promissaria acquirente, di stipulare il contratto definitivo entro il termine sopra previsto, la parte promittente venditrice potrà esigere una penale pari a di €. 300,00 giornalieri e potrà rifiutare la stipula sino al pagamento integrale della penale. Resta comunque fermo il diritto della parte promittente venditrice di esigere, oltre la penale, anche il risarcimento del maggior danno.

In caso di impugnazione avanti il competente Tribunale Amministrativo della deliberazione consiliare di approvazione del procedimento di SUAP ex art. 8 DPR 160/2010, le due parti si impegnano a rinegoziare i termini del presente accordo e, in caso di mancato raggiungimento di una intesa nei successivi trenta giorni, il contratto si intenderà risolto di diritto, con conseguente obbligo per la promissaria acquirente di restituire l'immobile acquistato, e della promittente venditrice di restituire gli acconti percepiti, anche a titolo di caparra.

8

**8. ISTANZA EX ART. 8, D.P.R. N. 160/2010**

I. Al fine di consentire l'avveramento della condizione prevista al precedente art. 7, la parte promissaria acquirente, previa sottoposizione del correlativo progetto alla parte promittente venditrice, si impegna ed obbliga a proporre, nel più breve tempo e a propria cura e spese, istanza ex art. 8, d.P.R. n. 160/2010 (SUAP), volta alla riconformazione della disciplina urbanistica del lotto alle proprie esigenze particolari, con recupero di piena conformità della destinazione urbanistica alla funzione produttiva (insalubre di I classe).

II. La parte promissaria acquirente, previa sottoposizione del correlativo progetto alla parte promittente venditrice, potrà altresì, anche in via anticipata rispetto alla stipula del rogito, richiedere pareri preventivi e attivare procedimenti autorizzatori/ambientali/antincendio/etc. a propria

cura e spese al fine di accelerare i tempi di trasferimento della propria attività nell'immobile compravenduto.

**9. MODIFICHE – ELEZIONE DI DOMICILIO**

Qualsiasi modifica che dovesse intervenire nell'esecuzione del contratto oggi stipulato dovrà essere effettuata e/o approvata esclusivamente per iscritto. Le pattuizioni contenute nella presente scrittura costituiscono l'intero accordo tra le parti e sostituiscono tutte le precedenti intese, scritte e/o verbali, intervenute tra le parti stesse in relazione alla materia oggetto del presente contratto. A richiesta di ciascuna delle parti il presente contratto potrà essere ripetuto in forma notarile, idonea alla trascrizione.

Ai fini del presente contratto e di eventuali controversie successive, le parti leggono domicilio negli indirizzi indicati nel presente contratto, salvo modificazioni successive da comunicarsi con raccomanda r/r all'altra parte.

**10. REGISTRAZIONE**

La parte che abbia la necessità di farne uso, si impegna alla registrazione del presente contratto; tutte le spese connesse alla registrazione del presente contratto saranno a carico della parte che provvederà alla registrazione.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

POWER TECHNOLOGY SRL

sig. Alessandro Pavanati

**POWER TECHNOLOGY S.r.l.**

~~Sede Legale e Operativa:~~

~~Via Milano 1~~

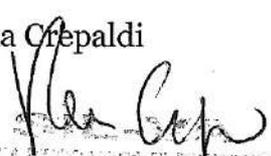
~~21020 TERNATE (VA)~~

~~C.F. - P. IVA 09429150965~~

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

SIL-VA MECCANICA ELETTRONICA SRL

sig.ra Valeria Crepaldi

  
SIL-VA MECCANICA ELETTRONICA S.p.A.  
Via Delfino 10 - 00100 - ROMA (RM)  
Tel. +39 06 70 40 10 - Fax +39 06 70 40 11  
P.O. Box 10010120  
E-mail: silva.mecc@virgilio.it



