

Comune di Casalgrande

Provincia di Reggio Emilia

Geometra Caffarri Claudio

Piazza Martiri della Libertà n°9/b
42013 - Casalgrande - RE
P.IVA 01712990355
tel.338/6742811 - 0522/996219
Iscritto al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia al n°1814

**STUDIO DI FATTIBILITA'
RIQUALIFICAZIONE STABILIMENTO
ALLEGATO "C"**

Viottolo del Pino n°2 - Casalgrande

ESTRATTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Dicembre 2018



PROMESSA DI VENDITA

Casalgrande, il 26 NOV. 2018

Con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge i signori:

- **CORRADINI MASSIMO** nato a Sassuolo (MO) il 12/11/65, C.F. CRR MSM 65S12 I462C, e domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta,

- **CORRADINI GIAN LUCA** nato a Scandiano il 02/03/68, C.F. CRR GLC 68C02 I496M, e domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta,

che intervengono entrambi in qualità di legali rappresentanti della società Co.L.Ma. s.n.c. di Corradini Massimo e Gian Luca con sede in Viottolo del Pino n°2 a Salvaterra di Casalgrande, P.IVA 02455400354;

(PARTE PROMITTENTE VENDITRICE)

- **STEFANI FRANCO** nato a Prignano sulla Secchia (MO), il 05/02/1945, C.F. STF FNC 45B05 H061I e domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, che interviene in qualità di legale rappresentante della società Immobiltec S.p.A. con sede centrale e operativa in via Ghiarola Vecchia n°73 a Fiorano Modenese (MO), P.IVA 02606280366;

(PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE)

Premesso:

- Che in data 03/05/18 è stata stipulata la promessa di vendita con la quale la parte venditrice s'impegnava a vendere alla parte acquirente degli immobili stabilendo reciprocamente patti e condizioni;

- Che per cause esterne non imputabili alle parti, i patti e le condizioni

alla base della precedente promessa di vendita risultano oggi da rettificare;

- Che le parti hanno deciso di comune accordo di stipulare il presente atto attraverso la modifica ed integrazione di quanto pattuito in precedenza.

Preso atto:

- Che è in corso il perfezionamento di un Atto di Accordo che prevede tra le altre cose l'approvazione di uno Studio di Fattibilità che disciplina la suddivisione in lotti ed interventi relativi ad un'area edificabile di proprietà della società Co.L.Ma. s.n.c., sita in viottolo del Pino n°2 ed inquadrata dal P.S.C. e R.U.E. come "Ambiti specializzati per attività produttive consolidate (art.21.12)";

- Che lo Studio di Fattibilità di cui sopra prevede la creazione di tre lotti : Lotto A di superficie fondiaria pari a circa 13.158 mq. e 6.634 mq. di Su, Lotto B di superficie fondiaria pari a circa 4.540 mq. e 4.000 mq. di Su (parte dei mappali 7,8 e 13), e Lotto C di superficie fondiaria pari a circa 25 mq. che non esprime edificabilità (parte del mappale 282). Superfici territoriali che potranno subire variazioni in sede di frazionamento, variazioni che non influiranno sull'edificabilità dei Lotti B e C;

- Che la società Co.L.Ma s.n.c. ha manifestato l'intenzione di cedere alla società Immobiltec S.p.A. in aggiunta ai Lotti B e C, un appezzamento di terreno agricolo di superficie pari a circa 4.235 mq.;

- Che i Lotti B e C non sono urbanizzati e che le relative dotazioni territoriali dovranno essere reperite a cura e spese dalla Promissaria Acquirente fuori dalla rimanente proprietà della promittente Venditrice;

- Che lo Studio di Fattibilità di cui sopra prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio e successiva la permuta dello stesso con il parcheggio

pubblico oggi presente lungo viottolo del Pino all'altezza del civico n°2;

convengono e stipulano quanto segue:

1

La società Co.L.Ma. s.n.c.

promette di vendere

alla società Immobiltec S.p.A. che promette di acquistare, per se e/o per persona/e o altra società da nominare, la piena proprietà dei seguenti immobili, posti nel territorio comunale di Casalgrande (RE) lungo Viottolo del Pino nella frazione di Salvaterra e precisamente:

1) Terreno edificabile da urbanizzare composto dal Lotto B di superficie complessiva pari a circa 4.540 mq. che esprime un'edificabilità di 4.000 mq. di SC, le cui superfici catastali definitive saranno definite a seguito di frazionamento, attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Casalgrande, al foglio **21**:

- Area di superficie pari a circa 1.440 mq. facente parte del Mappale 7 Orto Irr. cl.U, di sup. ha.00.32.40, R.D. 69,44€, R.A. 33,47€;
- Area di superficie pari a circa 2.000 mq. facente parte del Mappale 8 Orto Irr. cl.U, di sup. ha 00.36.90, R.D. 79,09€, R.A. 38,11€;
- Area di superficie pari a circa 1.100 mq. facente parte del mappale 13 Prato Irr. cl.1, di sup. ha 00.53.57, R.D. 45,37€, R.A. 49,80€;

2) Terreno che non esprime edificabilità composto dal Lotto C di superficie fondiaria pari a circa 25 mq., le cui superfici catastali definitive saranno definite a seguito di frazionamento, attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Casalgrande, al foglio **21**:

- Area di superficie pari a circa 25 mq. facente parte del mappale **282**

CO.L.MA. S.n.c.
di Cagradini Massimo e Gian Luca

Immobiltec S.p.A.

Sem.Irr.Arb. cl.1, di sup. ha 00.26.46, R.D. 23,91€, R.A. 27,33€;

3) Terreno agricolo di superficie complessiva pari a circa 4.235 mq attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Casalgrande, al foglio **21** facente parte del mappale **13** Prato Irr. cl.1, di sup. ha 00.53.57, R.D. 45,37€, R.A. 49,80€;

Quanto in contratto è esattamente identificato con colorazione gialla nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed ampiamente descritta nella visura catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

2

Il prezzo di vendita oggetto della presente promessa è convenuto tra le parti a corpo e non a misura, nella complessiva somma di Euro ~~822.000,00~~ ~~822.000,00~~ oltre ad imposte di legge, di cui:

- ~~822.000,00~~ (cento e due mila duecento euro) (virgola zero) relativi al terreno edificabile di cui al 1.1;
- ~~120.000,00~~ (cento e venti mila euro) relativi al terreno privo di edificabilità di cui al punto 1.2.
- ~~702.000,00~~ (settecento e due mila euro) relativi al terreno agricolo di cui al punto 1.3.

Ad ogni effetto di legge i sottoscritti dichiarano, consapevoli delle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace che il prezzo come sopra convenuto viene regolato come segue:

- Quanto a euro ~~100.000,00~~ (cento mila euro) (virgola zero) a titolo di caparra controfirmatoria, è stato corrisposto l'assegno circolare emesso



all'ordine della parte venditrice in data 03/05/18 dalla filiale di Sassuolo della banca BPER (assegno n°5301040085-03) di cui alla firma della precedente scrittura, la promittente venditrice ha rilasciato ampia e liberatoria quietanza;

- Quanto a euro ~~220.000,00~~ (duecentoventi mila e zero), saranno pagati alla stipula del rogito di compravendita relativo ai terreni di cui al punto 1.1 e 1.3;

- Quanto al saldo ~~di euro 120.000,00~~ (centoventi mila e zero), saranno pagati alla stipula del rogito di compravendita relativo al terreno di cui al punto 1.2.

Le parti convengono che da oggi fino alla stipula dell'atto non decorrono interessi di sorta su detti pagamenti, neppure in misura legale.

3

La promessa di vendita viene fatta ed accettata dalle parti contraenti nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in contratto si trova attualmente e come sino ad oggi posseduto dalla parte promittente venditrice, con le relative pertinenze, migliorie, accessori, ragioni, diritti, azioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti, così come spettanti alla parte promittente, intendendosi immettere la parte promissaria nel preciso stato e luogo della parte promittente medesima, niente escluso od eccettuato di quanto lo costituisce o al medesimo si riferisce; nello specifico, con la presente, la promittente venditrice mette a conoscenza la promissaria acquirente di quanto fino ad oggi è stato da lei appreso in merito alla presenza di linee tecnologiche di interesse pubblico sull'area oggetto della presente promessa di vendita evidenziando quanto segue:

1) Presenza sul lotto B di una linea aerea elettrica di media tensione che

corre lungo il confine coi mappali 261 e 45;

2) Presenza sul lotto B di una tubazione interrata dell'acquedotto usi plurimi e di una fognatura privata lungo il confine col mappale 207;

3) Presenza sul terreno agricolo (mapp.13) di una tubazione di media pressione che attraversa l'appezzamento in direzione nord-sud e di una linea aerea elettrica di media tensione che corre lungo il confine col mappale 45.

3

Gli effetti attivi e passivi ed il possesso del bene in contratto decorreranno dalla consegna del bene stesso, consegna che la parte promittente si impegna di effettuare contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita.

4

Le parti convengono espressamente che:

- la stipulazione notarile dell'atto di Vendita dei terreni di cui ai punti 1.1 e 1.3 avverrà entro **15 giorni** dall'avvenuta firma dell'Atto di Accordo e conseguente approvazione dello Studio di Fattibilità relativo alla creazione dei lotti, in un giorno da concordarsi tra le parti;
- la stipulazione notarile dell'atto di Vendita del terreno di cui al punto 1.2 dovrà essere effettuata entro **15 giorni** dall'effettiva disponibilità dello stesso da parte della Promittente Venditrice (giorni decorrenti dalla stipula dell'atto di permuta tra la Promittente Venditrice e l'attuale proprietario Comune di Casalgrande), in un giorno da concordarsi tra le parti;

Trascorso tale periodo, qualora la stipulazione non sia avvenuta, essa dovrà essere effettuata nel giorno che una delle parti comunicherà all'altra con

preavviso di 8 (otto) giorni a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento ;

5

Tutte le spese, imposte e tasse dipendenti e conseguenti al presente atto ed all'atto notarile definitivo sono a carico della parte promissaria acquirente.

Tutti gli oneri e le spese per reperire la documentazione relativa ai beni in contratto sono a carico della promittente venditrice e così ogni altro onere che le sia attribuito dalla legge, con lo specifico riferimento ai frazionamenti necessari ed al Certificato di Destinazione Urbanistica.

6

Fra le parti si convengono e stipulano i seguenti patti e condizioni da trascrivere nel successivo e conclusivo atto di compravendita:

- Che la realizzazione del nuovo parcheggio venga effettuata a cura e spese della società Co.L.Ma. s.n.c. o altra società da essa nominata, così come le procedure e spese necessarie alla permuta dello stesso con l'area del parcheggio esistente di proprietà del Comune di Casalgrande;

- Che lungo il confine sud del Lotto A, in adiacenza al Lotto B, venga data la possibilità alla parte promittente venditrice di costruire un muro di confine di altezza 2,5 m.;

- Che le società Co.L.Ma. s.n.c. ed Immobiltec S.p.A. si mettano reciprocamente a disposizione per concordare con Enel ogni eventuale soluzione venga da essa proposta al fine di sopperire alle conseguenze derivanti dall'interclusione della Cabina di trasformazione che a seguito dei lavori si troverà di fatto inaccessibile dalla strada pubblica;

7

10/12/2019

Il presente contratto è da ritenersi nullo qualora il Comune di Casalgrande non approvi il Studio di Fattibilità che disciplina la suddivisione in lotti così come presentato, con la conseguente restituzione della caparra alla promissaria acquirente senza pagare alcun interesse, e senza che le parti possano null'altro esigere reciprocamente a titolo di risarcimento.

A Studio di Fattibilità approvato l'eventuale parte inadempiente a qualsiasi obbligazione scaturente dal presente contratto, sarà tenuta al risarcimento di ogni e qualsiasi danno, fatto salvo il diritto all'esecuzione del contratto in forma specifica e la disciplina in materia di caparra controfirmatoria.

8

Con la firma della presente la promittente Venditrice autorizza la Promissaria Acquirente ad utilizzare fino al termine ultimo del quindicesimo giorno successivo alla stipula dell'Atto di Accordo l'intera area, nel rispetto delle previsioni urbanistiche, leggi e regolamenti vigenti; si precisa che tale periodo potrà essere prolungato dalle parti con successivo atto scritto. La Promissaria Acquirente s'impegna a comunicare alla Promittente Venditrice ogni intervento intenda effettuare, e realizzare quanto previsto solo a seguito dell'ottenimento delle autorizzazioni rilasciate dai competenti uffici.

La Promissaria Acquirente esonera la Promittente Venditrice da ogni tipo di responsabilità civile e penale derivante dall'utilizzo improprio dell'area oggetto della presente.

Nessuna modifica potrà essere apportata a tale contratto se non in forma scritta con il consenso e l'accordo delle parti.


In caso di controversie sarà competente il foro di Reggio Emilia.

Letto Confermato e sottoscritto

CO.L.M.A. s.n.c.
di Corradini Massimo e Gian Luca




 S.p.A.



AGENZIA A.C. L. 11/11/1975
Direzione Provinciale di MODENA
Ufficio Telemat. e Inform.

Registrazione 10 DIC 2018

Al n° 1525 Ann. Pubblic. Serie 3

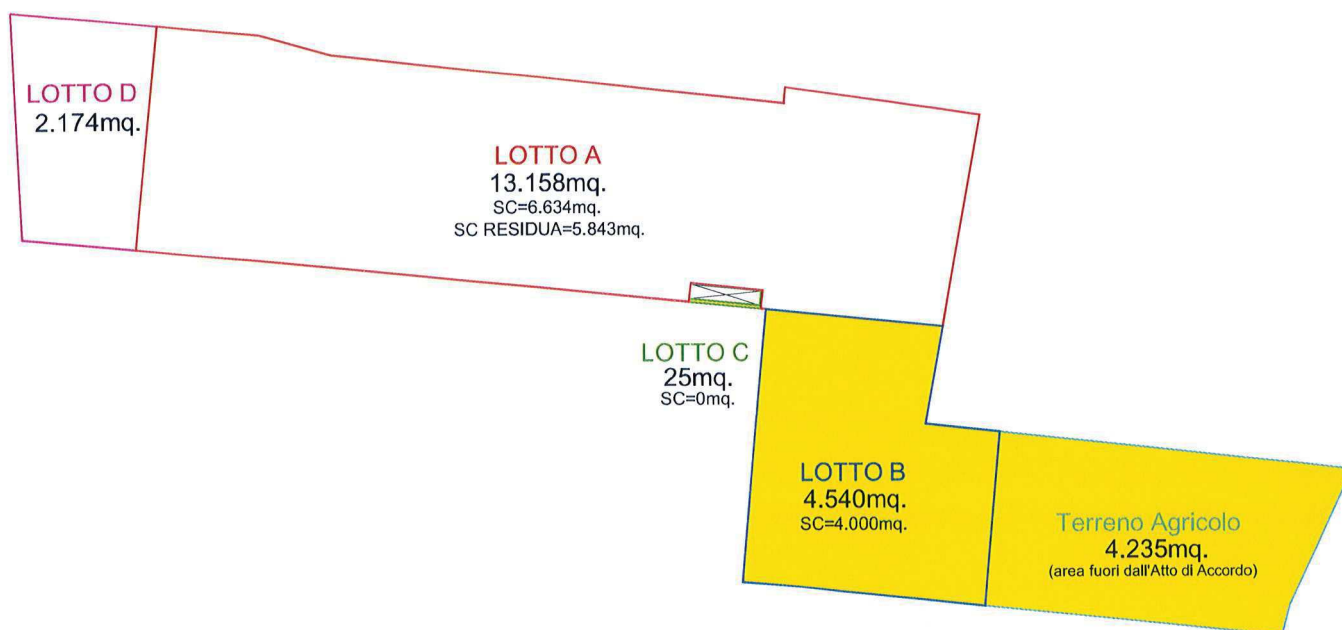
€ 20000 (DUECEMILA)

IL DIRETTORE(*)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale

IL FUNZIONARIO
Massimo Corradini

SUDDIVISIONE IN LOTTI



SITUAZIONE FINALE (ATTUAZIONE ATTO DI ACCORDO)

Lotto	Superficie	Descrizione	S.C.	Proprietà
A	13.158 mq.	Lotto Co.L.Ma s.n.c. - Stabilimento F.Ili Corradini s.r.l.	5.843 mq.	Co.L.Ma. + Credem Lea.
B	4.540 mq.	Lotto Immobiltec s.p.a. - Stabilimento Modula s.p.a.	4.000 mq.	Immobiltec s.p.a.
C	25 mq.	Lotto area di pertinenza della cabina elettrica Immobiltec s.p.a. - Stabilimento Modula s.p.a.	0 mq.	Immobiltec s.p.a.
17.723 mq. di Superficie Territoriale			9.843 mq. di S.C. realizzabile	

Lotto	Superficie	Descrizione	S.C.	Proprietà
D	2.174 mq.	Lotto oggetto di permuta parcheggio pubblico P.P. "ex Globo"	1.304 mq.	Comune di Casalgrande

