

# VARIANTE AL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - P.A. 5.1 - COMPARTO "VALDARO" E AL P.G.T.

## Bozza di convenzione per alienazione delle aree a privati

*Committente*

**Valdaro S.p.A. in liquidazione**

Via Giordano di Capi, n. 10 - Mantova

C.F. 01229630205

*Progettista*

**Studio Marinelli**

**Ambiente Costruzioni Energia Sicurezza Territorio**

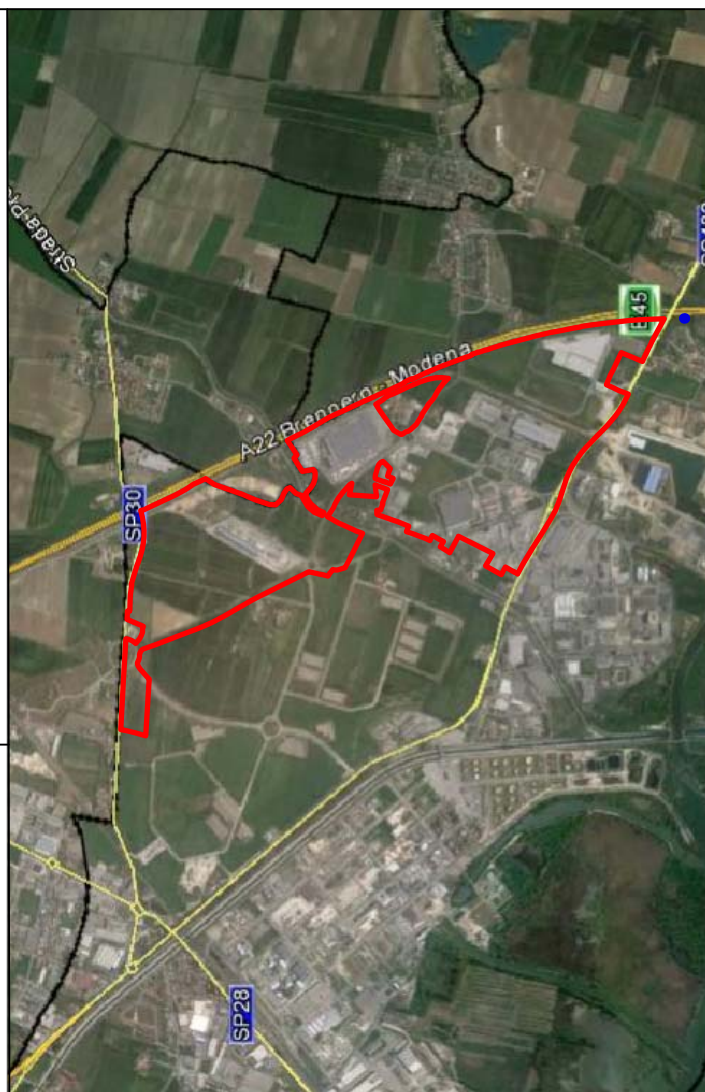
46100 Mantova - Via Alpi, 4

Telefono: 0376 374166 - 3358037483

Email: [alberto@studiomarinelli.eu](mailto:alberto@studiomarinelli.eu)

P.IVA 02358101208

Ordine degli Ingegneri di Mantova n. 727/A



*Timbro e firma*



SCALA

DATA

DOC.

REV

GENNAIO  
2018

**B.5**

r.02

Il progettista si riserva, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.

## **PRELIMINARE DI CONVENZIONE**

Tra i sottoscritti:

VALDARO S.p.A. in persona del Liquidatore *Dott. Riccardo Ronda* con sede in Mantova -  
Via Visi,48

e

la ..... con sede in ..... in persona del legale  
rappresentante .....

si conviene

### **ART.1 – OGGETTO**

1. La VALDARO S.p.A. – Società per lo sviluppo industriale ed intermodale del mantovano P. IVA 01229630205 come in epigrafe rappresentata, si obbliga ad alienare alla Ditta ....., come in epigrafe rappresentata, che si obbliga ad acquistare, appezzamento di terreno sito in Mantova, località Valdaro, nell'ambito del comparto insediamenti produttivi distinto nel catasto terreni del Comune di Mantova al fg. n. .... mappali n. ....
2. L'appezzamento ha una superficie complessiva di metri quadrati .....
3. Le parti fanno riferimento al lotto indicato nel frazionamento che, allegato e sottoscritto, è parte integrante del presente atto.

### **ART. 2 – PREZZO**

1. Il prezzo di vendita del lotto si conviene in €...../mq (diconsi Euro ...../...../mq) per un totale di € ..... (diconsi Euro ...../..... oltre IVA.
2. La ditta acquirente corrisponderà il prezzo convenuto secondo le seguenti modalità di pagamento:  
il .... % quale caparra confirmatoria – a norma dell'art. 1385, I° e II° comma, c.c.;  
il residuo .... % alla stipula dell'atto pubblico di compravendita.

### **ART.3 – GARANZIE DEL VENDITORE**

1. Il lotto sopra descritto è alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione o pertinenza, con gli inerenti diritti, comunioni, servitù attive o passive.
2. La VALDARO S.p.A. assicura la piena ed assoluta proprietà del lotto, la sua libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, livelli, oneri e vincoli di qualsiasi natura ed assume le obbligazioni di legge e le garanzie per evizione o molestia.

#### **ART.4 – LOCAZIONE**

1. La Ditta acquirente potrà anche solamente edificare il fabbricato per poi cederlo in locazione.
2. L'assegnazione da parte della VALDARO S.p.A., a tale titolo, potrà avvenire esclusivamente qualora sia indicato nella richiesta di assegnazione dell'area il conduttore, persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti per essere assegnatario in zona P.I.P. che sottoscriverà il presente atto per conferma.
3. È consentito l'indicazione alla VALDARO S.p.A. di altra eventuale società o persona fisica che assumerà le obbligazioni di affittuaria e le altre obbligazioni di cui al presente atto.
4. Qualora il contratto di locazione e tutti gli altri eventuali atti – preliminari e convenzione – non siano assentiti dalla VALDARO S.p.A., saranno nulli ope legis.
5. La Ditta acquirente ed il locatario assumono in via solidale le obbligazioni tutte indicate nel successivo articolo 8 che si sintetizzano: piano industriale, inizio attività imprenditoriale, occupazione manodopera.

#### **ART.5 -LEASING**

1. La VALDARO S.p.A. potrà consentire alla ditta assegnataria, al solo scopo di finanziare le opere da costruire o già realizzate sul lotto assegnato, di stipulare contratti di Leasing.
2. L'autorizzazione della VALDARO S.p.A. dovrà essere espressa tramite l'adozione di atto deliberativo assunto a seguito di richiesta documentata.
3. Il contratto di Leasing, con trasferimento della proprietà del lotto alla Società di Leasing, potrà essere convenuto sia contestualmente all'assegnazione ed al trasferimento, sia successivamente, realizzata o meno, totalmente o parzialmente, la costruzione.
4. Alla scadenza del contratto di Leasing, qualunque sia stata la modalità di finanziamento, l'immobile dovrà essere trasferito alla società utilizzatrice/assegnataria.
5. A pena della nullità dei contratti, tutti gli atti traslativi della proprietà, sia all'inizio che durante e al termine del Leasing stesso, dovranno essere preventivamente comunicati alla VALDARO S.p.A. al fine di consentirle l'assunzione di eventuali deliberazioni di autorizzazione.

## **ART.6 – ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA**

1. All'atto pubblico di compravendita dovrà essere allegato il presente atto e copia della deliberazione della Valdaro S.p.A. di approvazione dello stesso.
2. Qualora l'atto pubblico di compravendita non venga stipulato per cause addebitabili alla Ditta acquirente nel termine perentorio di cui sopra, la VALDARO S.p.A. tratterrà la caparra confirmatoria di cui al precedente art. 2.

## **ART.7 INSEDIAMENTI DA REALIZZARE**

1. La Ditta acquirente si impegna a costruire, sull'area di cui al presente atto, il fabbricato o i fabbricati occorrenti per l'attività.
2. La Ditta acquirente dovrà fornire alla VALDARO S.p.A., al momento della firma del presente atto, un piano industriale (redatto dalla Ditta acquirente stessa o dalla Ditta locataria in caso di locazione del fabbricato o di ricorso a locazione finanziaria) contenente una dettagliata relazione sull'attività che verrà svolta, con relativi tempi di realizzazione, previsioni di spesa e manodopera da occupare. Dovrà essere documentato in dettaglio il processo produttivo che si intende realizzare, l'impatto della nuova attività sulle componenti ambientali acqua, aria, suolo, le modalità di movimentazione delle merci in ingresso ed in uscita. Verrà data preferenza alle aziende che prevedano l'utilizzo di modalità di trasporto via ferrovia e via acqua e che prevedano l'utilizzo del limitrofo Porto di Mantova.
3. Le operazioni di escavazione connesse all'esecuzione di interventi edilizi saranno subordinate alla preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente ed ai conseguenti adempimenti imposti dalla stessa.
4. Lo sbancamento del terreno vegetale insistente su tutta l'area compravenduta fino alla quota di profondità dello strato arido sarà effettuato con preventiva comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica competente, ad onere e spesa a carico della Ditta acquirente. Sono altresì a carico della Ditta acquirente oneri e spese relativi alla fase di indagine, propria dello sbancamento, derivanti dall'assistenza ai lavori prestata da Ditta specializzata annoverata nell'elenco delle ditte di fiducia della Soprintendenza.
5. Le eventuali spese di bonifica derivanti da rinvenimenti archeologici saranno a totale carico della Ditta acquirente.

## **ART.8 – TERMINI PER LA REALIZZAZIONE**

1. Prima della richiesta del permesso di costruire, di cui al successivo punto 2, la ditta acquirente dovrà presentare alla Valdaro S.p.A. una planimetria contenente le dimensioni degli immobili, la loro ubicazione e la relazione tecnica anche al fine di

concordare preventivamente eventuali le opere di mitigazione ambientale relative alla sistemazione delle aree verdi e loro piantumazione. Le opere così concordate faranno parte integrante del progetto presentato per l'ottenimento del permesso di costruire.

2. La costruzione dell'edificio dovrà essere realizzata e conclusa entro il termine massimo previsto dal permesso di costruire stesso o entro il termine previsto per la Denuncia di Inizio Attività, salvo le ipotesi di proroga concessa dal Comune ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n° 380 del 06 giugno 2001 e s.m.i..
3. Le date di richiesta del permesso di costruire, di inizio e di ultimazione dei lavori dovranno essere formalmente comunicate alla VALDARO S.p.A. a mezzo di raccomandata A.R.
4. Dell'inizio dell'attività sarà redatto verbale alla presenza dei rappresentanti dell'acquirente e della VALDARO S.p.A.

#### **ART.9 – DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE E TRATTAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Qualora le acque reflue prodotte dall'attività produttiva non siano conformi a quanto richiesto dalla normativa vigente in materia di scarico in pubblica fognatura, sono a carico della Ditta acquirente le spese per la depurazione delle acque reflue, nonché la manutenzione dell'eventuale impianto di depurazione in uscita dallo stabilimento.
2. A tal fine, la Ditta acquirente dovrà provvedere all'installazione, nelle pertinenze stradali ed in corrispondenza della uscita dello stabilimento delle condutture di scarico delle acque reflue non piovane, di un pozzetto di ispezione per i necessari prelievi che saranno effettuati da parte degli incaricati dell'A.S.L.
3. La Ditta acquirente dovrà trattare le acque meteoriche generate all'interno del lotto, sia per quanto riguarda il trattamento delle acque di prima pioggia, sia per quanto riguarda la laminazione delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti.

#### **ART.10 – ALIENAZIONE E PRELAZIONE**

1. La Ditta acquirente non potrà alienare, né dare in comodato né concedere in uso lo stabilimento realizzato ed il relativo lotto di terreno né parti di essi per la durata di 10 (dieci) anni dalla data del rogito.
2. Tuttavia la Ditta acquirente, su propria motivata richiesta, potrà essere autorizzata dalla VALDARO S.p.A., in deroga a quanto sopra stabilito, ad alienare o concedere in comodato d'uso lo stabilimento realizzato congiuntamente al lotto di terreno anche prima di tale termine a favore di persone o società che svolgano attività produttive

coerenti con le finalità proprie del P.I.P. ed assumano verso la VALDARO S.p.A. gli obblighi già assunti dalla Ditta acquirente.

3. La VALDARO S.p.A. potrà accogliere la richiesta di deroga qualora accerti che sono giustificati i motivi che l'hanno determinata; la valutazione della VALDARO S.p.A. sarà operata secondo i prevalenti criteri di tutela delle finalità del piano per insediamenti produttivi e dell'interesse pubblico evitando mere speculazioni.
4. La Ditta prima acquirente dovrà comunicare alla VALDARO S.p.A.:
  - il nome della persona fisica o giuridica alla quale intende trasferire l'appezzamento acquistato e gli immobili sullo stesso realizzati;
  - le condizioni tutte (prezzo, termini di pagamento);
  - relazione con motivazioni dettagliate quanto alle ragioni della proposta di alienazione, comodato o uso;
  - assunzione delle predette obbligazioni da parte dell'acquirente.
5. Qualora la Ditta prima acquirente, senza ottenere la autorizzazione in deroga dalla Valdaro S.p.A., alieni o conceda comunque in comodato o in uso l'edificato a terzi, la Valdaro S.p.A. potrà esercitare il diritto di prelazione allo stesso prezzo dell'avvenuta alienazione, comodato e uso entro un anno dalla trascrizione del contratto nell'ipotesi di alienazione ed entro un anno dalla piena conoscenza nelle altre ipotesi.
6. Il prezzo dovrà essere versato entro il termine di novanta giorni dalla data di approvazione della delibera con cui la Valdaro S.p.A. ha deciso di esercitare il diritto di prelazione.
7. In alternativa all'esercizio del diritto di prelazione, di cui ai precedenti due commi, la Valdaro S.p.A. potrà richiede alla Ditta prima acquirente, solidalmente obbligata con i soggetti terzi interessati, la corresponsione di una penale così predeterminata:
  - ☐ Euro 30,00/mq di area in caso di vendita;
  - ☐ Euro 6,00/mq di area in caso di concessione in uso.

#### **ART.11 – SPESE**

1. Spese, imposte e tasse tutte attinenti all'atto pubblico di compravendita sono a carico della parte che si obbliga all'acquisto.

#### **ART.12 – OBBLIGO DI COMUNICAZIONE**

1. Per il periodo di dieci anni dalla data del rogito la Ditta acquirente è tenuta a comunicare preventivamente alla VALDARO S.p.A. ogni eventuale mutazione dello

scopo sociale al fine di consentire alla VALDARO S.p.A. di valutare la coerenza dello stesso con il rispetto dei propri obiettivi e delle condizioni previste dal presente atto.

#### **ART.13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

1. I dati saranno trattati in modo lecito e secondo norme di correttezza e riservatezza, nel pieno rispetto del D.Lgs 196/03, mediante l'ausilio di strumenti sia informatici che cartacei per la corretta esecuzione degli accordi contrattuali qui sottoscritti. I dati in possesso sono costituiti dai dati anagrafici (es: cognome e nome o ragione sociale, domicilio fiscale, ecc.) da quelli ulteriori necessari alla gestione del rapporto instaurato (es: riferimenti bancari, ecc.). La natura del conferimento degli stessi è facoltativa, ma necessaria per instaurare e/o assolvere agli adempimenti contrattuali. I dati potranno essere comunicati, oltre a tutti gli appartenenti alla struttura interna della Valdaro S.p.A. (amministrativo, commerciale), anche a soggetti quali società controllate o collegate o altre che svolgono comunque incarichi per conto della Valdaro S.p.A. (es: adempimenti fiscali, rete vendita, servizi di spedizione, archiviazione, informatici, di consulenza, di trasporto, costruzioni..); a istituti bancari, per la gestione di incassi e pagamenti derivanti dall'esecuzione di contratti; a soggetti agenti per il recupero e la tutela del credito; a soggetti previsti dalla legge. Eventuali altri dati trattati potranno riguardare informazioni provenienti da pubblici registri, elenchi o atti conoscibili da chiunque o forniti da terzi autorizzati. Il trattamento dei dati potrà essere utilizzato anche per l'invio di materiale pubblicitario, di vendita diretta, per il compimento di ricerche di mercato, di verifica della soddisfazione della clientela o di comunicazioni commerciali per prodotti o servizi nuovi o analoghi a quelli già forniti. In relazione ai predetti la Ditta acquirente potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art.7 del Dlgs 196/03, tra cui in particolare, il diritto di conoscere i Suoi dati registrati, ottenerne la cancellazione quando consentito dalla legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione, inoltre la Ditta acquirente potrà opporsi, quando consentito, a trattamenti specifici.

#### **ART.14 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti relativamente all'interpretazione del presente atto e degli atti conseguenti, alla esecuzione del rapporto, saranno deferite alla decisione di collegio arbitrale irrituale.
2. Il Collegio sarà formato da tre arbitri nominati uno per ciascuna delle parti e il terzo dai primi due o, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Mantova su richiesta della parte più diligente.

3. Il Collegio si pronuncerà secondo equità, svincolato dalle norme di procedura, dovendo rispettare il principio del contraddittorio.
4. Il lodo sarà emesso nel termine di quaranta giorni dall'accettazione da parte dell'intero Collegio Arbitrale, sarà inoppugnabile ed immediatamente esecutivo avendo efficacia ed effetti di transazione contrattuale definita dagli arbitri mandatarî delle parti.

Letto, approvato e sottoscritto in triplice originale.

Mantova, \_\_\_\_\_

LA DITTA ACQUIRENTE

LA PARTE VENDITRICE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le clausole di cui agli artt.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16 vengono espressamente approvate ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Mantova, \_\_\_\_\_

LA DITTA ACQUIRENTE

LA PARTE VENDITRICE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_