COMUNE DI MANTOVA

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

Bozza di convenzione urbanistica 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

P.IVA 02358101208

Ordine degli Ingegneri di Mantova n. 727/A

Timbro e firma

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA di MANTOVA
Dott. Ing. ALBERTO MARINELLI
SEZIONE A N. 727

SCALA	DATA	DOC.	REV
	NOVEMBRE 2017	B.5	r.01

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

Firmato digitalmente da
ALBERTO MARINELLI

PRELIMINARE DI CONVENZIONE

Tra i sottoscritti:

VALDARO S.p.A. in persona del Liquidatore *Dott. Riccardo Ronda* con sede in Mantova - Via G. Di Capi,10/B

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 recettizio 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 10% quale caparra confirmatoria – a norma dell'art. 1385, I° e II° comma, c.c. – ed il 20% quale acconto prezzo al momento della sottoscrizione del presente atto;
   - il residuo 70% alla stipula dell'atto pubblico di compravendita che dovrà avvenire entro il termine perentorio di sei mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto;
3. Qualora la stipula dell'atto pubblico di compravendita sia fissata nel termine perentorio di tre mesi dalla sottoscrizione del presente atto non sarà dovuto l'acconto sul prezzo previsto nel precedente punto 3.

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, entro sei mesi dalla firma del presente atto, 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.
6. Il contratto di locazione dovrà avere una durata non inferiore a sei anni; tale termine decorrerà dalla data di fine lavori che dovrà essere fatta constare al Comune di Mantova e contestualmente alla VALDARO S.p.A. a mezzo di raccomandata A.R.
7. La VALDARO S.p.A. richiederà alla Ditta acquirente, alla data di fine lavori, garanzia fidejussoria a prima richiesta pari al 5% del valore dell'area e delle costruzioni.
8. La fideiussione decadrà al momento dell'inizio dell'attività da parte della Ditta locataria e decadrà comunque trascorso un anno dalla data di fine lavori.
9. Qualora la Ditta acquirente non stipuli il contratto di locazione entro l'anno dalla data di fine lavori, la VALDARO S.p.A., a titolo di penale, tratterrà la somma garantita.

10. Nell'ipotesi sopra esaminata di mancata locazione nel termine dell'anno dalla fine dei lavori la VALDARO S.p.A. potrà esercitare il diritto di prelazione quanto all'indicazione di un nuovo soggetto locatario.
11. Qualora, prima della scadenza contrattuale, il contratto di locazione si risolva per qualsivoglia motivo a chiunque addebitabile, nel termine di giorni 60 dalla risoluzione del rapporto la Ditta acquirente dovrà darne comunicazione alla VALDARO S.p.A. indicando il nuovo conduttore che dovrà possedere i requisiti per potersi insediare nel comparto Valdaro e ferme restando le modalità che regolano il rapporto di locazione.
12. È comunque consentito alla VALDARO S.p.A. l'esercizio del diritto di prelazione quanto all'individuazione del nuovo conduttore nel termine di 60 giorni dall'avvenuta scadenza del termine di cui al comma precedente.

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. Il contratto di Leasing potrà avvenire con trasferimento della proprietà alla Società di Leasing anche prima della stipula del rogito.
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.
6. La Società di Leasing non potrà operare il trasferimento dell'immobile per altre pretese e/o diverse ragioni di credito nei confronti della ditta utilizzatrice/assegnataria e comunque non potrà trasferire l'immobile a persone

fisiche o giuridiche diverse dalla ditta utilizzatrice/assegnataria, pena la decadenza dell'assegnazione con l'estinzione immediata del diritto di proprietà.

7. Qualora la Società di Leasing eluda le disposizioni di cui al comma precedente la Valdaro S.p.A. avrà diritto a riavere la piena proprietà dell'area e dovrà restituire alla Società di Leasing il 70% del prezzo dell'area nuda e degli oneri di urbanizzazione, senza il computo degli interessi, entro 90 giorni dall'avvenuta piena conoscenza dell'inadempienza trattenendo il 30% a titolo di penale.
8. Nel termine di novanta giorni dalla conoscenza completa dell'inadempienza la Valdaro S.p.A., in difetto di accordo con la controparte sul valore dell'edificio o degli edifici realizzati, presenterà ricorso al Presidente del Tribunale di Mantova onde ottenere la nomina di un consulente tecnico cui far effettuare la stima dell'edificio o edifici. La stima sarà asseverata entro 90 giorni dal conferimento dell'incarico a spese della controparte.
9. In tal caso la Valdaro S.p.A. dovrà corrispondere il valore di stima nel termine di sei mesi dalla sua asseverazione.
10. Qualora la Valdaro S.p.A. non eserciti l'opzione di acquisto, autorizzerà la Società di Leasing ad alienare l'area e l'immobile, o gli immobili, a soggetto avente i requisiti per essere utilizzatore/assegnatario in zona P.I.P. di Valdaro.
11. Qualora, per qualsiasi motivo, dovesse risolversi il rapporto di locazione finanziaria, la Società di Leasing avrà la facoltà di assegnare l'area e l'immobile realizzato sull'appezzamento stesso ad un altro operatore economico che abbia i requisiti per ottenere la concessione di aree nel P.I.P., con l'obbligo di richiedere la preventiva approvazione da parte della Valdaro S.p.A. che dovrà esprimere il proprio assenso entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione completamente documentata.
12. Qualora la Società di Leasing, senza chiedere l'autorizzazione, o richiestala non la ottenga, alieni a terzi o comunque contragga rapporto in forza del quale vi è un terzo che gode del bene, si applicheranno le disposizioni di cui ai precedenti commi 7, 8, 9, 10 del presente articolo.

ART.6 – ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA

1. L'atto pubblico di compravendita, al quale dovrà essere allegato il presente atto e copia della deliberazione della Valdaro S.p.A. di approvazione dello stesso, dovrà essere stipulato entro il termine perentorio dei sei mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto avanti al Notaio scelto dalla parte acquirente.

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 e l'acconto di cui al previsto dal precedente art. 2 a titolo di penale previamente convenuta e restituirà, senza il computo degli interessi, l'acconto del 30% relativo al contributo di urbanizzazione versato ai sensi del precedente art. 3.

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 con planimetria che indichi la superficie coperta, con i relativi tempi di realizzazione, previsioni di spesa e di manodopera da occupare.
3. L'edificio o gli edifici di cui sopra dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge statali e regionali, ed alle N.T.A. vigenti del Piano per Insediamenti Produttivi dell'area Valdaro.
4. Le operazioni di escavazione connesse alla esecuzione di interventi edilizi saranno subordinate alla preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Mantova ed ai conseguenti adempimenti imposti dalla stessa.
5. 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 di Mantova, 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 Sooprintendenza.
6. Le eventuali spese di bonifica derivanti da rinvenimenti archeologici saranno a carico della Ditta acquirente.
7. Qualora a seguito delle attività di sbancamento di cui al precedente comma 5) la Soprintendenza dovesse porre il vincolo di totale inedificabilità dell'area o di sua parte tale da rendere impossibile la realizzazione dell'allegato piano aziendale l'atto pubblico di compravendita sarà da intendersi risolto di diritto e improduttivo di

effetti con restituzione da parte della Valdaro SpA, alla Ditta acquirente, entro 15 giorni dalla data di opposizione del suddetto vincolo, di tutte le somme sino ad allora ricevute comprese le spese notarili e di registrazione nonché le spese documentate sostenute dalla Ditta acquirente sino alla apposizione del vincolo di totale inedificabilità.

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 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. Il permesso di costruire dovrà essere richiesto dalla Ditta acquirente entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di stipulazione del rogito. Lo stesso termine vale per l'eventuale presentazione di Denuncia di Inizio Attività prevista dal D.P.R. n° 380/2001.
3. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 9 (nove) mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività. E' fatta comunque salva, in entrambi i casi, la possibilità per la VALDARO S.p.A. di concedere proroga dei termini sopra indicati a fronte di accertate cause di forza maggiore o per comprovate necessità evidenziate dalla Ditta acquirente.
4. 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..
5. Le date di richiesta di permesso di costruire o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, di inizio e di ultimazione dei lavori dovranno essere formalmente comunicate alla VALDARO S.p.A. a mezzo di raccomandata A.R.
6. Dell'inizio dell'attività sarà redatto verbale alla presenza dei rappresentanti dell'acquirente e della VALDARO S.p.A.

ART.9 – SANZIONI

1. Qualora la Ditta acquirente:
   a) non depositi in Comune, inviandone copia alla VALDARO S.P.A., nel termine di cui all'art. 9, la richiesta di permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività;

b) non inizi i lavori nel termine di cui all'art. 9;

c) non porti a termine i lavori comunicando la fine degli stessi alla VALDARO S.p.A. ed al Comune nel termine previsto dal permesso di costruire o di efficacia della Denuncia di Inizio Attività;

d) non dia inizio all'attività produttiva o commerciale nel termine di un anno della fine dei lavori;

il contratto di compravendita si intende risolto ipso iure e l'appezzamento di terreno oggetto del contratto tornerà ad essere di proprietà esclusiva della VALDARO S.p.A. nello stato di diritto in cui si trova con gli edifici sullo stesso realizzati.

2. La Valdaro S.p.A. dovrà corrispondere all'acquirente il 70% del prezzo dell'area nuda e degli oneri di urbanizzazione senza il computo degli interessi. Il 30% del prezzo dell'area nuda ed il 30% degli oneri di urbanizzazione saranno trattenuti a titolo di penale.
3. Nel termine dei 90 giorni dalla risoluzione, in difetto di accordo con la controparte sul valore dell'edificio o degli edifici realizzati, la Valdaro S.p.A. presenterà ricorso al Presidente del Tribunale di Mantova onde ottenere la nomina di un consulente tecnico cui far effettuare la stima dell'edificio o edifici. La stima sarà asseverata entro 90 giorni dal conferimento dell'incarico a spese della controparte.
4. In tal caso la Valdaro S.p.A. dovrà corrispondere il valore di stima nel termine di sei mesi.

ART.10 – 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.11 – 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. In tal caso la Valdaro S.p.A. potrà esercitare il diritto di prelazione a mezzo di raccomandata A.R. nei 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricevimento della raccomandata inviata dalla Ditta prima acquirente.
6. 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.
7. 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.
8. In alternativa all'esercizio del diritto di prelazione, di cui ai precedenti due commi, la

Valdaro S.p.A. richiederà 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.12 – SPESE

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

ART.13 – 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.14 – 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.15 – 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 inimpugnabile ed immediatamente esecutivo avendo efficacia ed effetti di transazione contrattuale definita dagli arbitri mandatari 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

_____ _____