

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

TRA

il Comune di Busseto, CF 00170360341, con sede in Busseto, Piazza Giuseppe Verdi n. 10, qui rappresentato dal Geom. Giorgio Roberto Dejana, Responsabile dell'Area 5 Servizio al Patrimonio del medesimo Comune, munito degli occorrenti poteri

E

la Società Ranza S.p.A., Capitale Sociale Euro 3.200.000,00.= (Euro tremilioniduecentomila/00), con sede legale in Milano, Via Quintiliano n° 18, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Registro delle Imprese di Milano n° 04590830156, R.E.A. di Milano n° 1025089, qui rappresentata dall'Arch. Lucia Ranza, munita degli occorrenti poteri,

PREMESSO

- che la Società Ranza S.p.A. con Atto in data 15/09/2005 n° 176444/22110 di Rep., a Rogito Dott. Luciano Severini, Notaio in Milano, registrato a Milano all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 il 28/09/2005 al n° 11298 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Parma il 01/10/2005 al n° Prot. Gen. 27492 e n° Reg. Part. 17883, è divenuta proprietaria di un lotto di terreno della superficie di circa mq. 1.730,00 identificato al C.T. al Foglio 10 Mappali 124 (come da visura qui allegato *sub. "A"*) con tutte le inherenti ragioni, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive (di seguito indicata anche come "Immobile" o "area");
- che il Comune di Busseto ha interesse all'acquisto dell'area di cui alla premessa che precede, anche al fine della realizzazione dei lavori di recupero/riuso della limitrofa Villa Pallavicino;
- che le Parti si sono confrontate ed hanno raggiunto un'intesa per la compravendita dell'Immobile al prezzo di € 34.600,00.= (euro trentaquattromilaseicento/00);

- che la Società Ranza S.p.A. in particolare, si è determinata a cedere l'Immobile, come da verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione del 02/05/2012 (qui allegato *sub "B"*), al prezzo di € 34.600,00.= (euro trentaquattromilaseicento/00);
- che il Comune di Busseto ha deliberato di acquistare il medesimo Immobile, come da delibera esecutiva del Consiglio Comunale n° 31 del 19/06/2012 (qui allegato *sub "C"*), al prezzo di € 34.600,00.= (euro trentaquattromilaseicento/00);
- che, nelle more della formalizzazione dell'atto di compravendita corrispondente all'accordo raggiunto, è stata emanata ed è entrata in vigore la c.d. Legge di Stabilità 2013, la quale, salve eccezioni, rinvia al 2014 l'acquisto di immobili da parte, tra l'altro, degli enti locali e prevede che il prezzo di acquisto sia oggetto di valutazione di congruità (Art. 1, comma 138, della Legge n° 228/2012);
- che il Comune di Busseto, ha già acquisito parere di congruità del prezzo pattuito, pari ad € 34.600,00.= (euro trentaquattromilaseicento/00), come da relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate prot. 3190 del'11 marzo 2013;
- che il Comune di Busseto, pur avendo già deliberato l'acquisto, pur avendo già acquisito parere di congruità del prezzo convenuto e pur avendo risorse disponibili per l'acquisto, ritiene doveroso rinviare al 2014 la formalizzazione dell'atto di compravendita, stante il contenuto dell'art. 1, comma 138 Legge 228/2012;
- che il medesimo Comune di Busseto, al fine del sollecito ed ordinato avanzamento dei citati lavori di recupero della Villa Pallavicino, in linea con le indicazioni impartite dalla Soprintendenza ai beni Architettonici delle Province di Parma e Piacenza, ha tuttavia interesse ad acquisire autorizzazione da parte della Ranza S.p.A. all'occupazione anticipata e precaria dell'Immobile, nelle more della sottoscrizione del contratto definitivo di relativa compravendita;

- che il Comune di Busseto, con nota prot. 5556 del 9 maggio 2013 ha quindi chiesto alla Società Ranza S.p.A. di esprimere consenso ed autorizzazione all'occupazione anticipata dell'Immobile;
- che la Società Ranza S.p.A., con nota prot. 7258 del 24 giugno 2013, ha proposto,
~~quali presupposto e condizione per l'occupazione anticipata dell'area da parte del~~
Comune di Busseto, la formalizzazione dell'ormai raggiunta e rispettivamente deliberata intesa per l'acquisto dell'area;
- che le Parti, con il presente atto, intendono quindi impegnarsi reciprocamente per la sottoscrizione del contratto di compravendita ed accordarsi per un'anticipata precaria occupazione dell'area da parte del Comune di Busseto;

Eliminato: I

TUTTO CIO' PREMESSO

le Parti, con la presente scrittura redatta in triplice esemplare, da valere ad ogni effetto di legge, convengono quanto segue

Art. 1 - Premesse ed allegati

1) Le premesse e gli allegati del presente documento formano parte integrante e sostanziale dell'accordo tra le Parti.

Art. 2 - Oggetto

1) La Società Ranza S.p.A. si obbliga a vendere al Comune di Busseto, il quale si obbliga ad acquistare, il lotto di terreno della superficie di circa mq. 1.730,00 identificato al C.T. del Comune di Busseto al Foglio 10 Mappali 124, con tutte le inerenti ragioni, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, come meglio individuato e contornato in rosso nella planimetria di massima qui allegata *sub "A"*.

Art. 3 - Prezzo

1) Il prezzo della compravendita (a corpo e non a misura), definitivo ed accettato dalle parti, viene stabilito in € 34.600,00.= (Euro trentaquattromilaseicento/00) oltre eventuali imposte di Legge, da corrispondersi dal Comune di Busseto alla Ranza S.p.A., in

un'unica soluzione a saldo, al momento del Rogito Notarile di Compravendita, mediante assegno circolare.

Art. 4 – Trasferimento della proprietà

1) Il trasferimento della proprietà, in ragione della sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita, dovrà avvenire entro il 30/03/2014. Sarà cura del Comune di Busseto comunicare alla Società Ranza S.p.A., con anticipo di almeno 30 giorni, la data nonché il nominativo e i recapiti del Notaio rogante.

2) Nelle more del trasferimento di proprietà, la Società Ranza S.p.A. autorizza il Comune di Busseto a prendere in consegna ed occupare a titolo transitorio e precario l'area (anche con eventuali manufatti tecnologici a servizio della limitrofa Villa Pallavicini), con ogni conseguente esclusiva responsabilità del medesimo Comune, anche per eventuali danni a cose o a persone che dovessero derivare da opere/attività dal medesimo Comune o per suo conto eseguite sull'area, ed obbligo del medesimo Comune di tenere conseguentemente indenne la Promittente venditrice in relazione a sanzioni, contestazioni e domande di terzi.

Art. 5 - Spese

1) Saranno a carico esclusivo del Comune di Busseto le spese e gli onorari relativi al Rogito Notarile di trasferimento della proprietà ed agli atti connessi (trascrizioni ed altro).

2) Dalla data del Rogito Notarile di compravendita, oneri e rendite dell'Immobile andranno rispettivamente a carico ed a vantaggio del Comune di Busseto; e quindi sarà a carico del Comune di Busseto stesso ogni imposta o tassa vigente o di nuova istituzione o modifica.

Art. 6 – Garanzia per l'evizione totale o parziale

1) La Promittente Venditrice garantisce la piena libertà dei beni oggetto del presente Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare, per il momento della

stipula dell'atto pubblico, da ipoteche, vincoli, privilegi, servitù o trascrizioni pregiudizievoli, ferme le opere eseguite dal Promissario acquirente a norma dell'art. 4.2 che precede.

Art. 7 – Mancato tempestivo trasferimento di proprietà

- 1) Nel caso che le Parti, per qualunque motivo (inclusi impedimenti obiettivi, nonché l'inadempimento del Comune all'obbligo di acquistare, ed eccettuato soltanto l'inadempimento della Ranza S.p.A. all'obbligo di vendere), non addivengano alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro l'indicato termine del 30/03/2014 ed alle condizioni definite nel presente contratto, dovrà essere restituita alla Ranza S.p.A. la piena ed esclusiva materiale disponibilità dell'area, dopo aver provveduto, entro il 30/04/2014, alla completa liberazione dell'area stessa da ogni e qualsiasi opera e manufatto realizzati su di essa dal Comune di Busseto in esecuzione di quanto previsto all'art. 4.2 che precede, ovvero anche prima della sottoscrizione del presente atto (ed anche per il tramite di Imprese terze, eventualmente appaltatrici/concedenti).
- 2) Le Parti si danno in particolare atto che, nell'ipotesi che precede, l'Immobile sarà restituito a cura e spese del Comune di Busseto, alla Ranza S.p.A., quale terreno completamente libero da opere e manufatti di alcun genere (inclusi impianti eventualmente realizzati e condotti eventualmente posati), salvo unicamente l'abbattimento di piantagioni avvenuto ad opera o per conto del Comune di Busseto per le opere eseguite sino al 30.3.2014 (abbattimento per il quale non sarà dovuto alcun ripristino/indennizzo da parte del Comune di Busseto).
- 3) resta in ogni caso ferma la facoltà della Promittente venditrice di agire a norma dell'art. 2932 C.C., nonché per il risarcimento dei danni.

Art. 8 – Foro competente

1) Per qualunque controversia in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente Contratto Preliminare di Compravendita immobiliare, sarà esclusivamente competente il Foro di Parma.

Art. 9 - Registrazione

1) le spese di registrazione del presente Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare saranno a carico del Comune di Busseto.

Art. 12 - Ulteriori doveri delle Parti

1) Le Parti reciprocamente si garantiscono di non aver mai fatto ricorso, in relazione alla stipulazione del presente contratto, all'opera di mediatori o intermediari di qualsiasi genere, né di aver mai assunto ad alcun titolo obbligazioni per provvigioni o compensi sempre in relazione alla conclusione del presente contratto.

2) nessuna dichiarazione o garanzia così come formulate nel presente contratto né alcun documento cui questo contratto fa riferimento o alcuna informazione altrimenti messa a disposizione dall'una all'altra parte del presente contratto o dai loro consulenti, contiene affermazioni non veritieri, inesatte o incomplete in merito ai fatti rilevanti ai fini del presente contratto, ovvero omette l'indicazione di fatti rilevanti o che costituiscono il presupposto per rendere veritieri, chiare e univoche, alla luce delle circostanze nelle quali sono state rese, le dichiarazioni e le garanzie contenute nel presente contratto o i fatti risultanti da tali documenti e informazioni. Le parti quindi si danno reciprocamente atto che ognuna di esse fa espresso affidamento sulla esattezza e conformità al vero di tutte le dichiarazioni contenute nel presente contratto.

Art. 13 - Allegati

Si allegano al presente atto, per costituirne parte integrante secondo la disciplina contenuta negli articoli che precedono, i seguenti documenti:

A) Visura catastale dell'Immobile;

B) Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione della Società Ranza S.p.A. del
02/05/2012;

C) Delibera del Consiglio Comunale di Busseto n° 31 del 19/06/12;

D) Relazione di congruità del prezzo pattuito.

Busseto/...../.....

LA SOCIETA' RANZA S.P.A.

IL COMUNE DI BUSSETO

**

La Società Ranza S.p.A. e il Comune di Busseto, pur dandosi reciprocamente atto che la convenzione sin qui formalizzata risponde ad una libera e consapevole negoziazione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. Codice Civile, dichiarano di approvare specificamente le clausole del presente Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare di seguito richiamate, ciascuna per quanto di rispettiva competenza:

- Art. 4 (Trasferimento della proprietà), punto 2);
- Art. 5 (Spese);
- Art. 7 (Mancato tempestivo trasferimento di proprietà);
- Art. 8 (Foro competente).

Busseto/...../.....

LA SOCIETA' RANZA S.P.A.

IL COMUNE DI BUSSETO