

Repertorio n. 114593

Raccolta n. 44963

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

Fra le società:

"BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S." con sede in Cavaglia' (BI), Strada Della Mandria n. 22/b,

Codice Fiscale: 01289400028

Partita IVA: 01289400028

capitale sociale euro 15.000,00 (quindicimila virgola zerozero) iscritta nel Registro delle Imprese di Biella e Vercelli col seguente numero di codice fiscale 01289400028 ed iscritta al R.E.A. di Biella al n. 132127; qui rappresentata dal Socio Accomandatario signor:

PIETROBON GIUSEPPE, nato a Monastier di Treviso (TV) il giorno 29 marzo 1948, domiciliato in Cavaglia' (BI), Strada Della Mandria n. 22/b autorizzato alla firma del presente in forza dei poteri attribuitigli dai vigenti patti sociali;

**di seguito Parte Promittente venditrice**

"A2A AMBIENTE S.P.A." con sede in Brescia (BS), Via Alessandro Lamarmora n. 230,

Codice Fiscale: 01255650168

Partita IVA: 01066840180

capitale sociale euro 220.000.000,00 (duecentoventimilioni virgola zerozero), iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia col seguente numero di Codice Fiscale 01255650168 ed iscritta al R.E.A. di Brescia al n. 542698;

qui rappresentata dal Presidente del Consiglio di amministrazione si-

PROVINCIA DI BIELLA - p\_bi - 0010976 - Ingresso - 26/06/2020 - 10:47

gnor:

RONCARI FULVIO, nato a Como (CO) il giorno 23 gennaio 1965, domiciliato in Brescia (BS), Via Alessandro Lamarmora n. 230, autorizzato alla firma del presente in forza dei poteri attribuitigli dal vigente statuto sociale

**di seguito Parte Promissaria Acquirente**

**PREMESSO CHE**

a) la società "BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S." ha la piena proprietà e libera titolarità della seguente:

Oggetto:

Unità immobiliare con corte esclusiva pertinenziale facente parte del fabbricato sito in Comune di

**CAVAGLIA'**

Strada della Mandria n. 22/b e censita nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Foglio 27

= mappale 507 sub. 1 in STRADA DELLA MANDRIA n. 22 - P. T-1 z.c. cat. D/7 RcE. 7.501,60;

b) la società "A2A AMBIENTE S.P.A." è interessata all'acquisto della predetta unità immobiliare al fine di implementare l'area di proprietà presso il sito industriale sito nel Comune di Cavaglia;

c) le Parti intendono convenire modalità, termini e condizioni alle quali addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita della predetta unità immobiliare;

**tutto ciò premesso**

tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1**

#### **Premesse ed allegati**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare.

### **Art. 2**

#### **Consenso ed Oggetto**

2.1. La società "BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S.", come sopra rappresentata, quale parte promittente venditrice, si obbliga a vendere alla parte promissaria acquirente società "A2A AMBIENTE S.P.A." che, come sopra rappresentata, si obbliga ad acquistare la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare con corte esclusiva pertinenziale, edificata edificata sull'area censita al N.C.T.R. al foglio 27 mappale 507 di Ha. 0.38.90, facente parte del fabbricato sito in Comune di

#### **CAVAGLIA'**

Strada della Mandria n. 22/b e censita nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

censita nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Comune di: Cavaglia'

foglio 27

= mappale 507 sub. 1 in STRADA DELLA MANDRIA n. 22 - P. T-1 cat. D/7 RcE. 7.501,60;

Il mappale 507 sub. 1 individua un capannone industriale costituito al piano terra da due officine, due tettoie, un laboratorio, due depositi,

centrale termica, un ufficio, spogliatoio, disimpegno, tre bagni e corte esclusiva pertinenziale, al piano primo da un archivio, un ufficio, tre disimpegni, locale di sgombero, antibagno, bagno ed ufficio open-space.

Il fabbricato con corte esclusiva pertinenziale confina da Nord in senso orario, in base alla mappa N.C.T.R., con: mappale 522, mappale 462 e mappale 522 su due lati.

Il tutto come meglio identificato nella planimetria che firmata dalle parti si allega al presente contratto **sotto la lettera A** (di seguito l'"Immobile").

2.2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 ss. cod. civ., la parte promissaria acquirente, come sopra rappresentata, si riserva la facoltà di nominare, al momento della stipula del contratto definitivo di vendita il soggetto che acquisterà i diritti ed assumerà gli obblighi oggetto del presente contratto.

### **Art. 3**

#### **Stipula del contratto definitivo, consegna ed effetti**

3.1. Il trasferimento della proprietà dell'Immobile avverrà mediante atto notarile (di seguito, anche l'"Atto Definitivo di Compravendita"), che dovrà essere conforme alle pattuizioni del presente Contratto Preliminare (salvo le necessarie modifiche di forma) e contenere tutte le dichiarazioni e menzioni previste dalle leggi applicabili, ivi incluse quelle di natura edilizia ed urbanistica.

3.2. La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova oggi e si troverà alla data di stipulazione dell'Atto Definitivo di Compravendita, con ogni accessione e per-

tinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con trasferimento della proprietà e del possesso in capo alla parte promissaria acquirente a decorrere dalla data di stipulazione dell'Atto Definitivo di Compravendita, per ogni conseguente effetto utile ed oneroso. Resta fin d'ora inteso che, indipendentemente da eventuali differenze di misurazione relative all' Immobile che dovessero essere riscontrate successivamente alla data odierna, non avrà luogo alcun aumento o riduzione del prezzo, in espressa deroga all'articolo 1538 del Codice Civile.

3.3. L'Atto Definitivo di Compravendita dovrà essere stipulato entro il **15 dicembre 2020** presso lo Studio del Notaio il cui nominativo la parte promissaria acquirente comunicherà alla parte promittente venditrice con almeno 90 (novanta) giorni solari di anticipo.

Il termine come sopra pattuito per la stipula dell'Atto Definitivo di Compravendita non ha natura di termine essenziale, ai sensi dell'art. 1457 cod. civ. Pertanto, anche dopo la scadenza, ciascuna delle Parti avrà diritto di esigere ugualmente la stipula dell'Atto Definitivo di Compravendita, salvo l'eventuale risarcimento dei danni a favore della parte a cui non è imputabile il ritardo nell'adempimento.

Le stesse Parti prendono inoltre atto che, nell'ipotesi in cui una di esse non si sia presentata davanti al notaio incaricato per la stipula dell'Atto Definitivo di Compravendita entro il predetto termine, l'altra Parte potrà richiedere giudizialmente, oltre al risarcimento dei danni eventualmente subiti, l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., oppure avvalersi del diritto di risolvere il

presente contratto ai sensi dell'art. 1453 cod. civ., esperendo apposita azione giudiziale o procedendo stragiudizialmente previa diffida scritta ad adempiere di almeno 15 (quindici) giorni.

#### **Art. 4**

##### **Prezzo**

Le parti dichiarano di aver convenuto, per la vendita che si sono obbligati a concludere, il prezzo di euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zerozero) (in seguito detto il "Prezzo"), oltre I.V.A. ed imposte come per legge, somma da pagare con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zerozero), a titolo di caparra confirmatoria mediante assegno circolare non trasferibile n. 2200176608-06 intestato alla società "BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S." emesso dalla Banca "UBI BANCA" - Filiale di Brescia in data 18 giugno 2020

somma per la quale la parte promittente venditrice rilascia quietanza;

b) quanto ad euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zerozero) a titolo di saldo, avverrà contestualmente alla stipula dell'Atto Definitivo di Compravendita, mediante assegni circolari intestati alla società "BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S.".

#### **Art. 5**

##### **Dichiarazioni, Garanzie e impegni delle Parti**

5.1. La società "BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S.", come sopra rappresentata, ferme restando le garanzie previste dalla legge e dal presente Contratto Preliminare a carico della parte promittente venditrice, dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva

proprietà dell'immobile.

5.2. La società "BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S.",  
come sopra rappresentata, dichiara inoltre che:

a) l'Immobile è libero da pesi, vincoli e oneri, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi in genere, che possano pregiudicare e/o diminuire la proprietà e/o la disponibilità;

b) l'Immobile è conforme alle vigenti normative di legge e regolamento, anche locali, in materia di edilizia ed urbanistica, e correttamente accatastato;

c) alla data di stipula dell'Atto di Compravendita l'Immobile sarà consegnato libero da persone e cose;

5.3. La società "A2A AMBIENTE S.P.A.", come sopra rappresentata, garantisce:

a) di disporre dei mezzi finanziari necessari al pagamento del Prezzo;

b) di impegnarsi, subito dopo la Data dell'Atto Definitivo di Compravendita, a provvedere alla voltura delle pubbliche utenze.

5.4. La parte promittente venditrice e la parte promissaria acquirente, come sopra rappresentate, si impegnano inoltre a:

a) ripetere le dichiarazioni e a fornire nuovamente le garanzie di cui al presente articolo in sede di stipulazione dell'Atto Definitivo di Compravendita;

b) tenere l'altra Parte indenne e manlevata dalle conseguenze patrimoniali negative derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni contrattuali o dalla non corrispondenza al vero delle dichiarazioni e garanzie prestate.

**Art. 6**

**Pattuizioni finali**

6.1. Le Parti convengono che tutte le pattuizioni del presente Contratto Preliminare, negoziate e redatte congiuntamente dalle Parti, costituiscono un unico inscindibile contesto che, avendo effetti novativi, espressamente supera e annulla ogni altra precedente intesa e/o accordo, sia scritto che verbale, intercorso fra le Parti.

6.2. Qualsiasi modifica al presente Contratto Preliminare non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla Parte nei confronti della quale viene invocata.

6.3. I titoli degli articoli contenuti nel presente Contratto Preliminare sono inseriti a mero scopo di riferimento e di essi non si dovrà tenere conto in alcun modo ai fini dell'interpretazione del contratto stesso.

6.4. Le Parti convengono di sottoscrivere e scambiare tutti gli atti e gli altri documenti e di eseguire tutte quelle attività che siano necessarie per il raggiungimento degli scopi del presente Contratto Preliminare.

6.5. Le Parti, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi previsti nel presente Contratto Preliminare, si impegnano reciprocamente a compiere tutte le attività di propria competenza con la massima diligenza ed in buona fede.

**Art. 7**

**Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente Preliminare dovrà essere eseguita per iscritto, a mezzo PEC o raccomandata a/r, sempre che tali comunicazioni risultino indirizzate come segue:



alla parte promittente venditrice:

\*\*\*"BP AUTOMATION DI G. PIETROBON & C. S.A.S." presso Strada della Mandria n. 22/B, - 13881 Cavaglià (BI)

PEC certified@pec.bpautomation.it

alla parte promissaria acquirente:

\*\*\*"A2A AMBIENTE S.P.A.", presso Via Lamarmora 230 - 25124 Brescia

PEC a2a.ambiente@pec.a2a.eu

ovvero al diverso indirizzo postale o pec che ciascuna delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data di stipulazione del presente Preliminare, in conformità alle modalità di cui sopra, restando altresì inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono il proprio domicilio ad ogni fine relativo al presente Contratto Preliminare, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

#### **Art. 8**

##### **Foro competente**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente Contratto Preliminare, ivi inclusa la sua interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia, ove non risulti possibile comporre le stesse in via stragiudiziale, le Parti indicano quale foro esclusivo competente quello di Brescia.

#### **Art. 9**

**Dichiarazione di osservanza della legge in generale e responsabilità amministrativa delle società ex decreto legislativo 8 giugno**

2001 n. 231

Ciascuna Parte dichiara e garantisce all'altra di svolgere la propria attività in piena conformità a tutte le leggi, autorizzazioni, norme, regolamenti, decisioni e ordinanze riguardanti qualsiasi aspetto attinente alla conduzione della sua attività. Pertanto, l'instaurazione e il mantenimento di qualsiasi rapporto contrattuale quale quello previsto dal presente contratto è subordinata al medesimo principio del rigoroso rispetto delle norme di legge e dei regolamenti in vigore.

A tale proposito, ciascuna Parte si obbliga a non adottare comportamenti che potrebbero determinare una violazione delle norme di legge e dei regolamenti in vigore.

Con riferimento alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 231 dell'8 giugno 2001 (di seguito il "Decreto 231/01") in materia di responsabilità amministrativa degli enti, come successivamente modificato e integrato, ciascuna Parte dichiara e garantisce che, nell'espletamento delle attività previste dal presente contratto, coloro che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione di ciascuna Parte o di una sua unità organizzativa, coloro che esercitano, anche di fatto, la gestione e il controllo di ciascuna Parte, nonché i soggetti comunque sottoposti alla direzione o vigilanza di alcuno dei precedenti non terranno alcun comportamento, non porranno in essere alcun atto od omissione e non daranno origine ad alcun fatto da cui possa derivare una responsabilità ai sensi del citato Decreto 231/01.

A tal proposito ciascuna Parte dichiara:

=di essere a conoscenza della normativa vigente in materia di respon-

PROVINCIA DI BELLA - p\_bi - 0010976 - Ingresso - 26/06/2020 - 10:47

sabilità amministrativa delle società e, in particolare, di quanto previsto dal Decreto 231/01;

=di aver adottato ed efficacemente attuato tutte le procedure aziendali e di aver impartito disposizioni ai propri dipendenti e/o collaboratori idonee a prevenire la commissione, anche tentata, dei reati previsti dal Decreto 231/01.

Resta altresì inteso che in caso di inadempimento, anche parziale, agli obblighi previsti dai precedenti paragrafi nonché, in genere, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie di cui sopra, il presente contratto potrà essere risolto da ciascuna Parte per fatto e colpa dell'altra Parte e quest'ultima sarà tenuta a risarcire e tenere indenne l'altra per le perdite, i danni, le spese, le responsabilità e le azioni che possano derivare dalla predetta violazione.

#### **Art. 10**

##### **Comunicazione dati - Privacy**

Le Parti dichiarano espressamente che le informazioni e i dati che potranno essere trattati al fine di dare esecuzione al Contratto potrebbero riguardare e/o contenere dati personali di soggetti terzi (di seguito i "Dati") sottoposti alla disciplina contenuta nella vigente normativa in materia di privacy nel quadro del Regolamento del Parlamento Europeo n. 2016/679/UE (relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati).

In particolare, ciascuna Parte - che nell'ambito del presente contratto opera in qualità di autonomo Titolare del trattamento - si impegna, per

quanto di rispettiva competenza, a trattare i Dati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione del Contratto ed in conformità con quanto previsto dalla vigente normativa in materia di trattamento dei dati personali, rendendo, ove necessario, idonea informativa agli interessati, raccogliendo da questi ultimi adeguato consenso e agevolando l'esercizio dei diritti dell'interessato ai sensi degli articoli da 15 a 22 del Regolamento del Parlamento Europeo n. 2016/679/UE.

Ciascuna Parte si impegna, inoltre, a garantire l'adozione di preventive misure di sicurezza e organizzative idonee a garantire un livello di sicurezza dei Dati adeguato al rischio nonché il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di privacy.

Ciascuna Parte è tenuta a conservare i Dati per il tempo strettamente necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono trattati o per il maggior tempo necessario a garantire l'adempimento di obblighi di legge.

Ciascuna Parte sarà ritenuta responsabile di qualsiasi danno, ancorché indiretto, causato a terzi in seguito a violazioni della normativa in materia di trattamento dei dati personali alla stessa imputabili e terrà indenne e manleverà l'altra Parte da qualsivoglia responsabilità, obbligazione, anche risarcitoria, costo e/o spesa derivante, collegata e/o in qualunque modo connessa ad azioni, pretese e/o reclami, sia giudiziali che stragiudiziali, avanzati a qualsiasi titolo da terzi e/o a provvedimenti delle competenti autorità in relazione alle sopra citate violazioni.

**Art. 11**

**Legge applicabile**

Il presente Contratto Preliminare, nonché tutti i successivi richiamati atti, da esso derivanti e/o allo stesso consequenziali, sono regolati ed interpretati secondo il diritto italiano e sono pertanto sottoposti alla legge sostanziale e procedurale italiana.

## **Art. 12**

### **Costi**

Ciascuna Parte terrà a proprio carico le spese da essa incontrate per la preparazione, la stipula e l'esecuzione del presente Contratto Preliminare, incluse quelle relative ai professionisti e consulenti da essa incaricati di assisterla, e sopporterà le imposte e tasse che per legge gravano su di essa.

Le spese notarili e le tasse saranno a carico della parte promissaria acquirente.

Le Parti si dichiarano e garantiscono reciprocamente di non aver conferito alcun incarico di intermediazione per la compravendita dell'immobile.

## **Art. 13**

### **Urbanistica**

#### **Dichiarazione ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47**

=Ai sensi dell'art. 40, comma 2°, della Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che le opere relative al fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1.9.1967.

=Ai sensi dell'art. 40, comma 2°, della Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che l'immobile in oggetto è stato interessato da:

- Concessione Edilizia n. 206/1978.

Si precisa che in data 13 febbraio 1980 il Comune di Cavaglià ha rilasciato il certificato di agibilità n. 206.

**Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380**

La parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, a norma dell'art. 46, primo comma del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dichiara che l'immobile in oggetto è stato interessato inoltre dai seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 1999/1992

- Pratica Edilizia n. 2488 rilasciata dal Comune di Cavaglià in data 18 luglio 1995;

- Permesso di Costruire n. 3783 rilasciato dal Comune di Cavaglià in data 26 giugno 2008;

- Denuncia Inizio Attività n. 9 prot.1689 presentata al Comune di Cavaglià in data 2 marzo 2009;

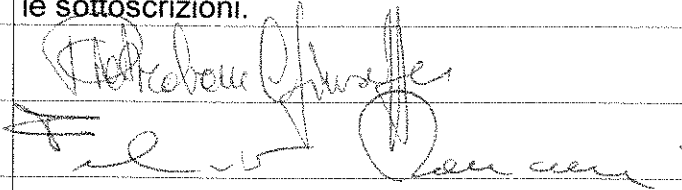
- Comunicazione di Ultimazione lavori in data 05/02/2010, prot.831 del 08/02/2010.

Si precisa che in data 24 marzo 2010 è stato presentato al Comune di Cavaglià la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità protocollo

n. 2074.

**Conservazione**

Il presente atto resta conservato tra gli originali del notaio autenticante le sottoscrizioni.



Repertorio n. 114593

Raccolta n. 44963

**AUTENTICA DI FIRME**

Certifico io sottoscritto Dott. MARIO MISTRETTA notaio in Brescia, iscritto al Collegio Notarile di Brescia,

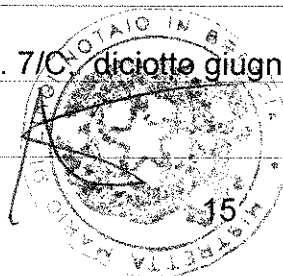
che i signori:

PIETROBON GIUSEPPE, nato a Monastier di Treviso (TV) il giorno 29 marzo 1948, domiciliato in Cavaglià (BI), Strada Della Mandria n. 22/b

RONCARI FULVIO, nato a Como (CO) il giorno 23 gennaio 1965, domiciliato in Brescia (BS), Via Alessandro Lamarmora n. 230,

della cui identità personale io notaio sono certo hanno apposto alle ore quindici e minuti quindici, in mia presenza le loro firme in calce, a margine e sull'allegato A) dell'avanti scritto atto che io notaio conservo tra i miei originali e di cui ne ho dato lettura alle parti sovrascritte.

Brescia, Via Malta n. 7/C, diciotto giugno duemilaventi.



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Biella**

Dichiarazione protocollo n. B10030084 del 23/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavaglia'

Strada Della Mandria

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 507

Subalterno: 1

Compilata da:  
Tibi Guido

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Biella

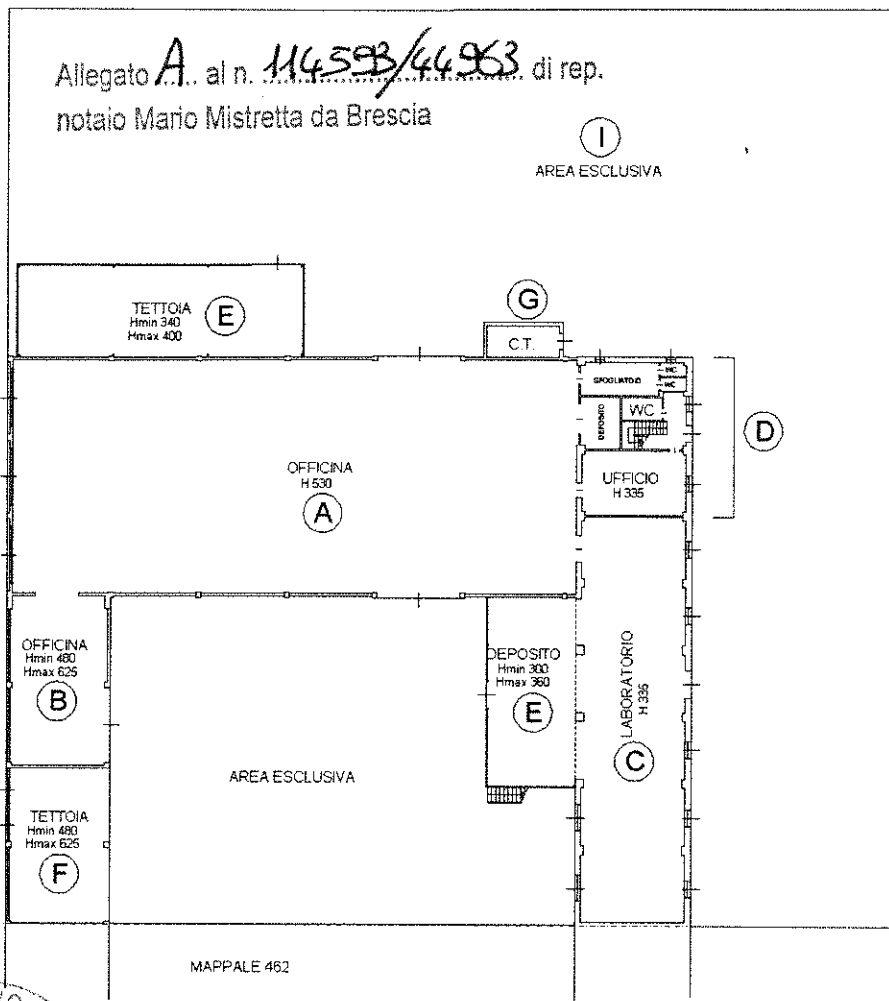
N. 504

Scheda n. 1

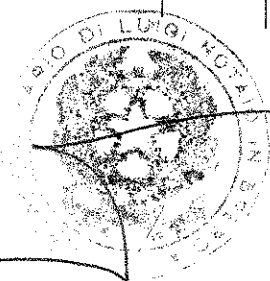
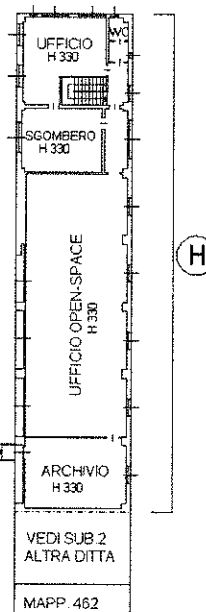
Scala 1:500

PIANO TERRENO

Allegato *A* al n. *114593/44963* di rep.  
notaio Mario Mistretta da Brescia



PIANO PRIMO



*Filippo Franzese*  
*Filippo Franzese*



Ultima planimetria in atti

Provincia di Biella - p\_bi - 0010976 - Ingresso - 26/06/2020 - 10:47  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2020 - Comune di CAVAGLIA (C363) - Foglio: 27 - Particella: 507 - Subalterno: 1 >  
 DELLA MANDRIA n. 22 piano: 22