Contratto preliminare di vendita di immobile tra

F.LLI DERIZIO S.R.L. con sede in Alessandria, Lungo Tanaro Magenta n. 25 e col capitale di Euro 500.000,00 sottoscritto e versato, C.F. e iscrizione Registro Imprese di Alessandria-Asti n. 01612640068, REA AL-173133, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Derizio nato ad Alessandria il 01.02.1962, munito dei necessari poteri; **HABITAREA S.R.L**. con sede in Alessandria, Corso Virginia Marini n. 103 e col capitale di Euro 40.000,00 sottoscritto e versato, C.F. e iscrizione Registro Imprese di Alessandria-Asti n. 02100080064, REA AL-226506, in persona del Consigliere delegato PAMPIRIO ALESSANDRO, nato ad Alessandria il 25 marzo 1959, tale nominato e munito dei necessari poteri.

Promittenti venditrici

E tra

AVANZI professor GIAN CARLO, nato a Torino il 13 luglio 1954, domiciliato per la carica presso la sede dell'infra precisata Università, che dichiara di intervenire al presente atto quale Rettore, Legale rappresentante dell'**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DEL PIEMONTE ORIENTALE "AMEDEO AVOGADRO"**, con sede in Vercelli, Via Duomo n. 6, C.F. 94021400026, ente legalmente istituito in forza di Decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica in data 30 luglio 1998, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 184 del giorno 8 agosto 1998, tale nominato in forza di decreto del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca in data 17 luglio 2018 n. 0000549, munito dei necessari poteri in forza del vigente Statuto (emanato con Decreto del Rettore n. 300/2014 Prot. n. 6491 del 27 maggio 2014, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 135 del 13 giugno 2014) in persona del Rettore e legale rappresentante AVANZI professor GIAN CARLO, nato a Torino il 13 luglio 1954, domiciliato per la carica presso la sede dell'infra precisata Università.

Promissaria acquirente

Premesso che

- Con delibera n. 14/2020/13.4 del 18 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione dell'università del Piemonte Orientale ha autorizzato la pubblicazione, sul sito dell'Ateneo, di un Avviso di indagine di mercato non vincolante finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse alla vendita di un'area, nella Città di Alessandria, sulla quale poter costruire un Campus Universitario da destinare a Corsi di Studio dell'Area Medica, Area delle Professioni Sanitarie e Umanistica.
- Nel suddetto Avviso, pubblicato in data 20/01/2021, sono state indicate le caratteristiche dell'area ricercata, che dovrà essere ubicata presso le vicinanze del Dipartimento di Scienze e

Innovazione Tecnologica (DISIT), in Alessandria, Viale Teresa Michel n. 11, e avere una superficie compresa tra 18.000 e 22.000 metri quadrati.

- l'Avviso Pubblico, contenente l'indicazione delle caratteristiche dell'area oggetto di ricerca, nonché i termini e le modalità di presentazione delle candidature, è stato pubblicato sul sito dell'Ateneo in data 20 gennaio 2021 e all'Albo Pretorio del Comune di Alessandria, in data 22 gennaio 2021; * è stato, altresì, pubblicato sulle principali testate locali un Comunicato Stampa (N. 02 del 21 gennaio 2021) con il quale è stata data notizia dell'Avviso Pubblico;
- entro il termine fissato per la presentazione delle manifestazioni di interesse/offerte (ore 12.00 del 15 febbraio 2021), sono pervenute due candidature per l'esame delle quali il Direttore Generale Vicario, con proprio Decreto Prot. n. 0024849 del 19 febbraio 2021 Rep. n. 228/2021, ha nominato una Commissione formata da quattro membri dotati della professionalità richiesta per l'assunzione dell'incarico;
- dall'esame delle manifestazioni di interesse/offerte effettuato dalla citata Commissione, riunitasi in seduta riservata in data 19 febbraio 2021, entrambe le candidature pervenute sono risultate parzialmente conformi alle indicazioni dell'Avviso Pubblico e, dunque, la Commissione ha reputato di sottoporre l'esame effettuato, al Consiglio di Amministrazione, al fine di poter valutare se una delle due candidature potesse ritenersi meritevole di interesse per le esigenze dell'Ateneo;
- il Consiglio di Amministrazione, nella propria seduta del 26 febbraio 2021, ha ritenuto meritevole di interesse l'offerta presentata congiuntamente dalle società "F.LLI DERIZIO S.R.L." e "HABITAREA S.R.L." avente ad oggetto l'area, con entrostanti fabbricati costituenti l'ex Mercato Ortofrutticolo di Alessandria, sita in Viale Teresa Michel n. 17, ritenendo, tuttavia, non adeguata la richiesta economica dalle società stesse formulata e dando, quindi, mandato al Rettore per trattare le migliorie da apportare a detta offerta;
- il Consiglio di Amministrazione, nella seduta straordinaria del 16 aprile 2021, preso atto del Verbale dell'incontro avvenuto presso la sede del Rettorato in data 30 marzo 2021, nel quale le parti interessate hanno formulato una ipotesi di acquisto pari ad Euro 5.100.000,00 onnicomprensivi, a fronte della richiesta iniziale di Euro 7.000.000,00 oltre IVA di legge e preso atto della nota prot. n. 45937, datata 13 aprile 2021, con la quale le Società "F.LLI DERIZIO S.R.L." e "HABITAREA S.R.L." hanno confermato l'offerta di vendita dell'area, con entrostanti fabbricati costituenti l'ex Mercato Ortofrutticolo di Alessandria, per l'importo di Euro 5.100.000,00 onnicomprensivi, precisando che dall'offerta avrebbero dovuto ritenersi esclusi l'impianto fotovoltaico (da rimuovere a cura della parte venditrice), l'area di 50 mq occupata dall'antenna per il servizio pubblico (sub.30), e tutte le apparecchiature e impianti esistenti anch'essi da rimuovere a cura della parte

venditrice, ha deliberato di approvare l'acquisto della predetta area per l'importo omnicomprensivo di Euro 5.100.000,00, e di dare mandato al Settore Risorse Patrimoniali di istruire la pratica necessaria per effettuare le verifiche di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio ed ottenere il parere del MEF ai sensi del DM 16 marzo 2012 e 14 febbraio 2014.

- Il Responsabile Unico del procedimento, con Attestazione in data 01 luglio 2021 che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera **A**, ha attestato la documentata indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto oggetto del presente atto a norma dell'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito in Legge 15 luglio 2011 n. 111, come modificato dall'art. 1, comma 138 della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Legge di stabilità 2013) e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 febbraio 2014, n. 108. Nella stessa data, l'attestazione è stata sottoscritta, per la verifica degli effetti finanziari, dal Dirigente della Divisione Risorse Finanziarie ed è stata trasmessa a mezzo PEC al MEF - Dipartimento del Tesoro e Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato in unico inserto contenente detto documento e la Delibera del Consiglio di Amministrazione relativa all'approvazione del piano triennale di investimento 2020-2022 (prot. n. 69472 de1 01/07/2021).

Il *MEF - Dipartimento del Tesoro e Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato,* a riscontro della richiesta formulata dall'Ateneo, ha dichiarato all'Ateneo l'approvazione dell'acquisto dell'area con nota prot. 225658 del 4 agosto 2021(allegato **B).**

L'Agenzia del Demanio, a riscontro della richiesta prot. 49171 del 4/5/2021, con nota Prot. n. 19854/CG del 12-11-2021, ha comunicato che la Commissione di Congruità ha ritenuto congruo il valore di mercato pari a € 5.027.000,00 in c.t (cinquemilioniventisettemila/00) indicandone le motivazioni nell'allegato parere, prot. 19852/CG (allegati **C e D).**

- Già con atto di citazione del 23.12.2020, notificato in pari data, la F.lli Derizio s.r.l. aveva intimato lo sfratto per morosità nei confronti di Fitness s.r.l. conduttrice della porzione facente parte del complesso immobiliare oggetto del presente contratto preliminare, come meglio specificato in appresso.

- La causa veniva iscritta a ruolo e rubricata al n. R.G. 210/2021 e la controparte si costituiva in giudizio mediante memoria difensiva del 28.01.2021 contenete formale opposizione alla intimata convalida di sfratto.

- All'esito dell'udienza di comparizione delle parti del 09.03.2021 il Magistrato pronunciava la richiesta di ordinanza di rilascio provvisorio dell'immobile che si allega sotto la lettera **(E)** e disponeva il mutamento del rito, sicché la causa di risoluzione contrattuale è stata chiamata all'udienza del 15.11.2021 per l'escussione dei testi ammessi.

–- Nelle more tuttavia il citato provvedimento di rilascio provvisorio dell'immobile non ha potuto essere oggetto di esecuzione coattiva, per la perdurante emergenza sanitaria e conseguente divieto di esecuzione degli sfratti sino ad almeno il 31.12.2021.

- Con sentenza di primo grado del Tribunale di Alessandria del 7 febbraio 2022 è stata confermata l'ordinanza di rilascio dell'immobile (palestra) adottata in data 9.03.2021.

- l'impossibilità temporanea di ottenere la liberazione del fabbricato attualmente adibito a palestra da parte dell'originario conduttore, fa si che la conclusione della compravendita dell'intero compendio immobiliare integralmente libero da persone e cose, debba essere subordinata all'effettivo realizzarsi di tale evento, che tuttavia non è ancora suscettibile di inequivocabile individuazione temporale.

- per l'effetto, le parti, nel rispetto di tutto l'iter procedurale individuato nell'attuale premessa, allo scopo condiviso di procedere alla vendita dell'intero complesso immobiliare solo una volta che sia stato reso completamente libero da persone e cose, pur tenuto conto che la porzione pertinente Habitarea s.r.l. trovasi già nelle condizioni di disponibilità richieste, intendono procedere alla stipula di un contratto preliminare di compravendita, con clausola risolutiva qualora, ad una data concordata, il complesso immobiliare compromesso non fosse libero da persone e cose che attualmente lo occupano, con le eccezioni e nei termini che seguono.

Tutto ciò premesso a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, i Comparenti, a reciproca accettazione,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) Le società "F.LLI DERIZIO S.R.L." e "HABITAREA S.R.L.", come sopra rappresentate, e ciascuna con riferimento a quanto infra precisato, promettono di vendere alla UNIVERSITA' DEGLI STUDI DEL PIEMONTE ORIENTALE "AMEDEO AVOGADRO" che, pure, come sopra rappresentata, promette di acquistare: In Comune di Alessandria Intera piena proprietà del complesso (ex mercato ortofrutticolo) edificato su area distinta in Catasto Terreni al foglio 132 mappale 344, ente urbano di mq. 21.169, posto tra Viale Teresa Michel, Via Donizetti, Via Rossini e Via Vinzaglio, composto da: * un fabbricato principale a tre piani (terreno, primo sottostrada e secondo sottostrada) costituito da vani costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciale ed annessi locali tecnici ed accessori (già destinato alla vendita di prodotti ortofrutticoli) e da locali destinati a palestra/fitness (mappale 344 subalterni 25 e 32), * un fabbricato a tre piani (terreno, primo e primo sottostrada) costituito da ufficio e negozio con annessi vani tecnici ed accessori (mappale 344 subalterni 13 e 14), * un fabbricato a tre piani (terreno, primo e primo sottostrada) costituito da uffici ed annessi locali tecnici ed accessori (mappale 344

subalterno 31), * un fabbricato a piano terra composto da negozio, deposito e posto auto coperto (mappale 344 subalterni 15, 16 e 17), con annessi beni comuni non censibili (mappale 344 subalterni 21, 27, 28 e 29), e precisamente:

a) quanto alla società "F.LLI DERIZIO S.R.L." le unità immobiliari così censite nel Catasto Fabbricati: foglio 132 mappale 344/31 piano S1-T-1 Z.C. 1 Cat. D/8 Rendita Euro 5.475,80, (derivante, in seguito a denuncia di variazione per modifica della destinazione da B4 a D8 in data 22 giugno 2021 Prot. AL0048493, dal subalterno 12 del medesimo mappale), foglio 132 mappale 344/25 piano T Z.C. 1 Cat. D/6 Rendita Euro 13.637,15, (derivante, in seguito a denuncia di variazione per frazionamento con cambio di destinazione d'uso in data 16 aprile 2019 Prot. AL0040011, dal subalterno 22 del medesimo mappale a sua volta derivante, in seguito a denuncia di variazione per fusione e frazionamento in data 12 ottobre 2010 Prot. AL0277855, dai subalterni 18, 19 e 20 del mappale 344) foglio 132 mappale 344/32 piano T-S1-S2 Z.C. 1 Cat. D/8 Rendita Euro 32.104,80, (derivante, in seguito a denuncia di variazione per modifica della destinazione da F4 a D8 in data 23 giugno 2021 Prot. AL0048696, dal subalterno 26 - unità in corso di definizione - del medesimo mappale, a sua volta derivante in seguito a denuncia di variazione per frazionamento con cambio di destinazione d'uso in data 16 aprile 2019 Prot. AL0040011, dal subalterno 22 dello stesso mappale a sua volta, ancora, derivante, in seguito a denuncia di variazione per fusione e frazionamento in data 12 ottobre 2010 Prot. AL0277855, dai subalterni 18, 19 e 20 del mappale 344); sono compresi nella presente cessione i beni comuni non censibili individuati con il mappale 344 subalterni 27 (vano tecnico) e 28 (area di accesso) comuni alle unità immobiliari di cui ai subalterni 25 e 32, (subalterni derivanti, in seguito a denuncia di variazione per frazionamento con cambio di destinazione d'uso in data 16 aprile 2019 Prot. AL0040011, dal subalterno 22 dello stesso mappale a sua volta, ancora, derivante, in seguito a denuncia di variazione per fusione e frazionamento in data 12 ottobre 2010 Prot. AL0277855, dai subalterni 18, 19 e 20 del mappale 344);

b) quanto alla società "HABITAREA S.R.L." le unità immobiliari così censite nel Catasto Fabbricati:

foglio 132 mappale 344/13 piano T Z.C. 1 Cat. A/10 Cl. 3
vani 10,5 Rendita Euro 2.494,49,
foglio 132 mappale 344/14 piano S1-T Z.C. 1 Cat. C/1 Cl. 8
mq 89 Rendita Euro 2.146,55,
foglio 132 mappale 344/15 piano T-1 Z.C. 1 Cat. C/1 Cl. 5 mq
50 Rendita Euro 761,77,

foglio 132 mappale 344/16 piano S1-T Z.C. 1 Cat. C/2 Cl. 6
mq 27 Rendita Euro 58,57,
foglio 132 mappale 344/17 piano T Z.C. 1 Cat. C/6 Cl. 3 mq
28 Rendita Euro 67,97,
foglio 132 mappale 344/23 piano T-S2 Z.C. 1 Cat. D/8 Rendita Euro 56.625,00, (tale in seguito a denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 7 giugno 2021 Prot. AL0044669 e derivante, in seguito a denuncia di variazione per fusione e frazionamento in data 12 ottobre 2010 Prot. AL0277855, dai subalterni 18, 19 e 20 del mappale 344); sono compresi nella presente cessione i beni comuni non censibili individuati con il mappale 344 subalterni 21 (area esterna alla recinzione attigua al subalterno 14) e 29 (cortile interno alla recinzione), comuni alle unità immobiliari di cui ai subalterni 13, 14, 15, 16, 17 e 23, (subalterno, il 29, derivante, in seguito a denuncia di variazione per ridefinizione del sedime del BCNC in data 4 novembre 2019 Prot. AL0110879, dal subalterno 24 a sua volta derivante, in seguito a denuncia di variazione per fusione e frazionamento in data 12 ottobre 2010 Prot. AL0277855, dai subalterni 18, 19 e 20 del mappale 344). Alle coerenze in contorno da nord in senso orario ed in unico corpo: Via Vinzaglio, mappale 448, Via Vinzaglio, mappale 345 e ancora Via Vinzaglio, Via Donizetti, mappale 332 a due lati (sede di Viale Michel e di Via Rossini). Quanto trasferito risulta rappresentato nelle planimetrie catastali (delle quali quelle relative ai subalterni 32 e 23 costituita da due schede ciascuna) e nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni che (quest'ultimo in unico inserto con l'elenco dei subalterni assegnati), in copia, previa approvazione delle parti e sottoscrizione di esse, si allegano al presente atto sotto le lettere F, G, H, I, J, K, L, M, N e O, oltre che nell'estratto mappa che, in copia, previa approvazione delle parti e sottoscrizione di esse, si allega al presente atto sotto le lettera P ove l'intero complesso in oggetto risulta contornato con linea rossa.

PATTI COMUNI AD ENTRAMBI I LUOGHI

Ai sensi dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52, così come modificato dalla legge 30 luglio 2010 n. 122:

1) le parti promittenti venditrici, intestatarie delle unità immobiliari in contratto, come sopra rappresentate, dichiarano che l'identificazione catastale di quanto trasferito corrisponde alle planimetrie depositate in Catasto e sopra allegate, e che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e che, comunque, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul classamento e sulla rendita catastale, con conseguente esclusione dall'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

2) PREZZO COMPRAVENDITA

Il prezzo della presente vendita è convenuto ed accettato nella complessiva somma di **Euro 5.027.000,00 (cinquemilioniventisettemila/00)**
dei quali **Euro 2.400.000,00 (duemilioniquattrocentomila/00)**
relativi a quanto ceduto dalla società "F.LLI DERIZIO S.R.L."
ed **Euro 2.627.000,00 (duemilioniseicentoventisettemila/00)**
relativi a quanto ceduto dalla società "HABITAREA S.R.L.",
detto importo verrà corrisposto dalla promissaria acquirente integralmente e in un'unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita da eseguirsi entro 60 (sessanta) giorni successivi dalla avvenuta comunicazione tramite PEC della piena e libera disponibilità degli immobili tutti.

Quanto oggetto di trasferimento è pervenuto, in forza di atto di compravendita in data 29 settembre 2010 n. 123713/34835 di repertorio Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria, ivi registrato in data 5 ottobre 2010 al n. 5088 Serie 1T e trascritto ad Alessandria in data 6 ottobre 2010 ai nn. 7686/4978 per acquisto fattone (dalla "SOCIETA' DI VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L.", società unipersonale con sede in Alessandria) dalla allora società "COMMERC-AREA S.R.L.", con sede in Alessandria che
1) in forza di atto di scissione in data 16 maggio 2011 n. 124998/35584 di repertorio Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria, ivi registrato in data 23 maggio 2011 al n. 2829 Serie 1T e trascritto ad Alessandria in data 20 luglio 2021 ai nn. 6032/4588, si è scissa mediante costituzione della nuova società "DERIZIO MERCATO ORTOFRUTTICOLO S.R.L." nel cui patrimonio sono stati trasferiti gli immobili in Comune di Alessandria di cui all'allora mappale 344 subalterni 12 e 22 e che, in forza di atto in data 25 settembre 2012 n. 127487/36902 di repertorio Giuseppe Mussa di Alessandria, ivi registrato in data e trascritto ad Alessandria in data 20 luglio 2021 ai nn. 6033/4589, si è fusa per incorporazione nella società "F.LLI DERIZIO S.R.L." (attuale parte venditrice); 2) in forza di atto di fusione in data 27 ottobre 2011 n. 289541/35936 di repertorio Notaio Vincenzo Esposito di Tortona, ivi registrato in data 10 novembre 2011 al n. 2586 Serie 1T e trascritto ad Alessandria in data 11 novembre 2011 ai nn. 7885/5296 si è fusa nella società "HABITAREA S.R.L." (attuale parte venditrice) nel cui patrimonio sono confluiti gli immobili in Comune di Alessandria di cui all'allora mappale 344 subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 23, oltre che subalterni 21 e 24 (beni comuni non censibili). Con riferimento al disposto della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni legislative, in particolare del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, le

parti venditrici, da me Notaio ammonite sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, come sopra rappresentate, dichiarano che le opere relative alla costruzione del complesso immobiliare in oggetto sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967, che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta, ad eccezione delle opere eseguite, a seguito dell'evento alluvionale del 6 novembre 1994 per interventi manutentivi autorizzati da Delibere della Giunta Comunale numero 2035/69576 del 22 novembre 1995, n. 508/71692 del 17 aprile 1996 e numero 498/86051 del 01 settembre 1998 e da Determinazione numero 480 in data 12 marzo 2002 della Direzione Lavori Pubblici, e di quelle per le quali sono state presentate al Comune di Alessandria:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 106256 in data 4 ottobre 2010, relativa a frazionamento e ridefinizione dei blocchi A e B e delle aree di manovra di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/18;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 106283 in data 2 novembre 2010, relativa a demolizione tramezzature interne al piano 2° interrato di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/18;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 106306 in data 24 novembre 2010, relativa a ridefinizione pendenza rampe di accesso al 2° piano interrato di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/18;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 106322 in data 6 dicembre 2010, relativa a ridefinizione tramezzatura interna box n. 05 di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/18;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 116062 in data 21 marzo 2011, cui ha fatto seguito Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 116129 in data *18 maggio 2011*, relativa a redistribuzione interna ed adeguamento sanitario di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/22; Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 116084 in data 4 aprile 2011, relativa a ridefinizione tramezzatura interna stand vendita n. 06 di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/18;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 116172 in data 4 luglio 2011, relativa a:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 116173 in data 4 luglio 2011, relativa a realizzazione pannelli fotovoltaici su parte di copertura inclinata tipo "SHED" di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/22;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 126172 in data 24 luglio 2012, relativa a realizzazione di recinzione su piazzale e nuovo ingresso pedonale lato strada di cui all'unità immobiliare allora distinta con il mappale 344/12;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 126190 in data 27 agosto 2012, relativa a:
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo numero 186365 in data 21 dicembre 2018 protocollata il 3 gennaio 2019 al n. 600, relativa a di cui all'unità immobiliare oggi distinta con il mappale 344/25;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria numero 581 del 26 maggio 2021 per opere di modifiche interne di cui all'unità immobiliare oggi distinta con il mappale 344/23;

dichiarano infine che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui alla detta legge.

Il tutto come risulta dalla Relazione Tecnica predisposta, anche con riferimento alla conformità catastale, dal Geometra Riccardi Franco in data 5 luglio 2021 che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera Q.

Le Parti venditrici garantiscono che il complesso immobiliare del quale fa parte quanto in oggetto possiede i requisiti di agibilità previsti dalla legge al momento della fine lavori, pur non essendo in possesso del relativo certificato. La Parte acquirente, a riscontro dell'istanza formulata al comune di Alessandria in data 27/12/2021 con nota n.140506, ha acquisito lo stralcio del registro di abitabilità idoneo ai fini del rogito notarile.

3) CONDIZIONE RISOLUTIVA

Quanto in contratto verrà trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero da affittanze, persone e cose, fatta eccezione per l'unità immobiliare di cui al mappale 344/25 (oggetto di contratto di locazione ad uso attività commerciale di palestra/fitness, sottoscritto in data 19 settembre 2019, avente durata sino al 31 agosto 2025, registrato ad Alessandria in data 30 settembre 2019 al n. 005024 Serie 3T) per la quale è in corso la causa di sfratto meglio indicata in premessa.

Qualora la F.lli Derizio non dovesse conseguire la completa liberazione di tale porzione immobiliare da persone e cose che attualmente la occupano, entro il termine massimo del 31.12.2022, il presente contratto si riterrà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., non appena la promissaria acquirente dichiari che intende avvalersi di tale risoluzione.

La risoluzione opererà anche con riguardo alla porzione immobiliare di proprietà Habitarea s.r.l. sebbene la stessa risulti già libera da persone e cose e pertanto totalmente estranea sotto il profilo giuridico e sostanziale alla presente condizione e al suo futuro avveramento.

Le parti fanno preventivamente salva la possibilità di prorogare l'operatività della clausola risolutiva espressa che precede, sino al termine massimo del 31.12.2023 per il caso in cui la proprietaria locatrice fosse in possesso di un titolo esecutivo idoneo a conseguire il rilascio dell'immobile, non avendone però ancora iniziato o concluso l'esecuzione. Detta proroga potrà essere attivata previa comunicazione scritta da parte della promissaria acquirente, qualora intendesse avvalersene.

La parte acquirente, nell'ipotesi in cui l'immobile risulti libero dopo la data ultima del 31.12.2023, comunque in un arco temporale tale che possa consentire la progettazione nel rispetto dei termini previsti per il finanziamento ministeriale, si riserva la possibilità, previa comunicazione scritta, di addivenire in ogni caso alla stipula del contratto definitivo, purché il prezzo di acquisto venga ribassato in misura corrispondente all'eventuale esborso ulteriore che la parte acquirente dovrà sostenere.

Precisa, inoltre, la società "F.LLI DERIZIO S.R.L.", come sopra rappresentata, che su parte della copertura dell'edificio principale (in particolare sulla copertura delle unità immobiliari distinte con i subalterni 25 e 32 del mappale 344 di proprietà della società stessa) è installato un impianto fotovoltaico che, essendo espressamente escluso dalla presente cessione, la stessa si impegna a smantellare, a propria cura e spese, entro il termine massimo del 31.12.2022, pena la risoluzione di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., non appena la promissaria acquirente dichiari che intende avvalersi di tale risoluzione.

Il non verificarsi di tale adempimento costituisce condizione risolutiva.

Le parti fanno preventivamente salva la possibilità di prorogare l'operatività della clausola risolutiva espressa che precede, sino al termine massimo del 31.12.2023.

La parte acquirente, nell'ipotesi in cui l'impianto fotovoltaico risulti smantellato dopo la data ultima del 31.12.2023, comunque in un arco temporale tale che possa consentire la progettazione nel rispetto dei termini previsti per il finanziamento ministeriale, si riserva la possibilità, previa comunicazione scritta, di addivenire in ogni caso alla stipula del contratto definitivo, purché il prezzo di acquisto venga ribassato in misura corrispondente all'eventuale esborso ulteriore che la parte acquirente dovrà sostenere, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

4) QUESTIONE PRELAZIONE (vendita in blocco).

Quanto in contratto è trasferito come unico complesso immobiliare, a corpo e non a misura, con

tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive.
La Parte venditrice garantisce che quanto compravenduto spetta ed appartiene in piena proprietà e disponibilità ed è libero da trascrizioni pregiudizievoli, da usufrutti, da oneri reali in genere, da vincoli, pesi e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche, ad eccezione delle seguenti formalità:
* ipoteca volontaria iscritta ad Alessandria in data 6 ottobre 2010 ai nn. 7687/1653,
* ipoteca volontaria iscritta ad Alessandria in data 6 ottobre 2010 ai nn. 7688/1654,
entrambe a favore dell'allora Cassa di Risparmio di Alessandria, con sede ad Alessandria, (ora BANCO BPM S.P.A.), gravanti le unità immobiliari di cui al mappale 344 subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, oltre che i beni comuni non censibili di cui ai subalterni 19, 20 e 21 (allora di proprietà della società "COMMERC-AREA S.R.L."),
* ipoteca volontaria iscritta ad Alessandria in data 27 dicembre 2016 ai nn. 8388/1260 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese Società Cooperativa, con sede ad Alba, gravante le unità immobiliari di cui al mappale 344 subalterni 12 e 22 di proprietà della società "F.LLI DERIZIO S.R.L.", ipoteche tutte a garanzia di debiti che verranno estinti con parte del ricavato della presente operazione, *contestualmente alla stipula del contratto definitivo. A tale scopo, interverranno in occasione della stipula del contratto definitivo anche gli Istituti creditori predetti a favore dei quali sono iscritte le formalità, i quali attesteranno formalmente l'avvenuta estinzione dei debiti, attestazione della quale dovrà essere fatta espressa menzione nel contratto definitivo; dette formalità dovranno essere successivamente cancellate* e con riferimento alle quali gli Istituti creditori procederanno in data odierna alla sottoscrizione di atti dai quali risulti il consenso alla relativa cancellazione.

5) CONTRATTO DEFINITIVO

Subordinatamente al mancato avveramento delle Condizioni Risolutive entro il Termine Finale pattuito al precedente art. 3, le Parti stipuleranno il contratto definitivo di compravendita del Complesso immobiliare, entro e non oltre i successivi 60 giorni dalla completa liberazione dei locali, che dovrà avvenire entro la scadenza del 31.12.2022, o del 31/12/2023 nel caso di utilizzo dell'opzione di proroga. Le parti congiuntamente stabiliscono detti termini come improrogabili a tutela degli interessi economici che costituiscono il rispettivo sinallagma contrattuale posto a base del presente contratto preliminare, salvo il disposto degli ultimi paragrafi dell'art. 3.

Contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, la Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso del Complesso immobiliare nell'esatto stato e titolo della Promittente Venditrice con riferimento alla piena ed esclusiva proprietà, al possesso ed al godimento del Complesso

immobiliare e a partire da tale momento gli effetti utili ed onerosi relativi alla piena proprietà del Complesso immobiliare saranno rispettivamente a favore ed a carico della Promissaria Acquirente. Entro i cinque giorni prima della stipula del Contratto Definitivo, le Parti sottoscriveranno apposito verbale, che dia atto delle condizioni del Complesso immobiliare e della sua completa liberazione da persone e cose.

6) Caparra confirmatoria e danni.

In ragione della tipologia dell'affare, dell'iter procedurale descritto in premessa, degli aspetti fiduciari ampiamente valutati dalle promittenti venditrici e delle condizioni tutte alle quali le parti procedono alla stipula del presente contratto preliminare, viene convenuta tra le stesse la mancata dazione di caparra confirmatoria e/o di qualsivoglia acconto prezzo.

Per l'effetto le parti rinunciano sin d'ora reciprocamente al risarcimento di qualsivoglia danno conseguente all'eventuale risoluzione contrattuale conseguente all'eventuale avveramento delle condizioni risolutive di cui al paragrafo 3).

7) <u>OBBLIGHI E IMPEGNI DELLA PROMITTENTE VENDITRICE</u>

1.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare la Promittente Venditrice si obbliga:

a) a consentire alla Promissaria Acquirente nonché ai propri tecnici ed incaricati l'accesso all'Area, al Complesso Immobiliare in costruzione, al fine di permettere alla Promissaria Acquirente ~~di e~~ di procedere a tutte le verifiche ritenute più opportune, al fine dello sviluppo della pratica urbanistica e del progetto per la ristrutturazione dell'immobile.

b) ad informare senza ritardo la Promissaria Acquirente di qualunque evento rilevante inerente il presente Contratto Preliminare e/o che riguardi la situazione economica e/o finanziaria della Promittente Venditrice, che anche solo potenzialmente possa pregiudicare la capacità della Promittente Venditrice di adempiere a qualsivoglia degli obblighi di cui al presente Contratto Preliminare.

8) <u>DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA PROMITTENTE VENDITRICE</u>

Le Promittenti Venditrici presteranno in favore della Promissaria Acquirente, senza eccezione alcuna, tutte le più ampie garanzie di legge e di prassi previste a carico del venditore, quali a titolo meramente esemplificativo quelle di cui agli artt. 1483, 1489, 1490, 1491 e 1497 cod. civ. nonché, riferite alla data del Contratto Definitivo le specifiche seguenti ulteriori dichiarazioni e garanzie:

- in relazione al Complesso Immobiliare non dovranno essere pendenti procedimenti e/o contenziosi giudiziari, tributari, amministrativi, istanze o provvedimenti di sequestro dinnanzi a qualsivoglia autorità o ufficio di qualsiasi natura, né dovrà esistere alcun provvedimento di qualsiasi autorità che possa limitarne la libera ed esclusiva proprietà, il pacifico godimento, possesso ed utilizzo;

- in relazione al Complesso Immobiliare dovranno essere stati compiutamente e tempestivamente adempiuti tutti gli obblighi di dichiarazione e di pagamento di imposte e tasse dirette e indirette;

- il Complesso Immobiliare non dovrà presentare alcuna passività ambientale di alcun genere (anche proveniente da fondi di terzi) e non dovranno esistere condizioni ambientali per cui siano necessari interventi di carattere ambientale, misure di prevenzione, misure di messa in sicurezza o di bonifica o di altri interventi e neppure vi saranno obblighi di indagine.

- presso il Complesso Immobiliare non si dovranno trovare sostanze o materiali pericolosi, tossici, nocivi e/o inquinanti e/o in relazione alle quali la normativa applicabile al momento del Contratto Definitivo richieda specifiche autorizzazioni o interventi di rimozione, messa in sicurezza o bonifica.

Le Promittenti Venditrici, in persona dell'odierno comparente, si obbligano espressamente, sin d'ora, a manlevare, risarcire e tenere indenne la Promissaria Acquirente da qualunque danno, costo, onere, spesa, sanzione, pretesa anche di terzi e conseguenza pregiudizievole in genere che dovesse derivare alla stessa dall'inaccuratezza, incompletezza o non veridicità delle dichiarazioni e garanzie che precedono, nonché per l'inadempimento o violazione di qualsiasi disposizione di cui al presente Contratto Preliminare.

Le suddette dichiarazioni e garanzie saranno ripetute dalla Promittente Venditrice e contenute nel Contratto Definitivo del Complesso Immobiliare.

9) <u>DISPOSIZIONI FINALI</u>

Qualora una pattuizione o parte di essa fossero inefficaci o invalide o non eseguibili oppure un'ipotesi specifica regolata da una previsione risultasse non eseguibile, con la sola esclusione della clausola risolutiva espressa di cui al punto 3), le parti avvieranno trattative al fine di sostituirle in via interpretativa con una pattuizione che rispecchi gli interessi economici delle Parti medesime e che non sia in conflitto con le restanti pattuizioni.

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 numero 223 convertito nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, come sostituito dall'articolo 1, comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 numero 296, le Parti dichiarano di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare

per la conclusione del presente Contratto Preliminare.

Le Parti dichiarano e danno atto che il presente Contratto Preliminare è stato predisposto di comune intesa, dopo che ciascuna di esse ha valutato approfonditamente i propri rispettivi diritti ed interessi, trattando e negoziando ogni singola clausola, e quindi non trovano applicazione nella fattispecie gli artt. 1341 e 1342 cod. civ.

Per quanto non previsto dal presente Contratto Preliminare saranno applicabili le norme di legge vigenti dell'ordinamento italiano.

E' espressamente fatto divieto alla Promittente Venditrice di cedere in tutto o in parte a terzi il presente Contratto Preliminare.

10) COMUNICAZIONI TRA LE PARTI

Agli effetti delle notificazioni e comunicazioni riguardanti il presente Preliminare, le Parti designano come domicilio:

- la Promittente Acquirente: in Vercelli, Via Duomo n. 6

PEC protocollo@pec.uniupo.it

- la Promissaria Venditrice: rispettivamente in Alessandria, Lungo Tanaro Magenta n. 25 e in Alessandria Corso Virginia Marini n. 103

PEC flliderizioslrl@pec.it habitareasrl@pec.it

Salvo eventuali successive modificazioni concordate per iscritto, ogni comunicazione sarà ritualmente effettuata se indirizzata – anche alternativamente – ai predetti indirizzi (pertanto: o per raccomandata a.r. o per e-mail o pec con ricevuta per accettazione e consegna, o per fax con rapportino di consegna).

11) FORO COMPETENTE

Per qualunque controversia in qualunque modo derivante dal o comunque connessa al presente atto o all'Atto di Accertamento sarà competente in via esclusiva il Foro di Torino.

12) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Le Parti dichiarano l'una nei confronti dell'altra, ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 numero 196, e del Regolamento Europeo n.679/2016 (G.D.P.R.) che i dati contenuti nel presente atto verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia ed esprimono il proprio consenso al

trattamento dei loro dati personali.