

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

tra

**Chiodaroli Ettore**, nato a S. Rocco al Porto (LO) il 26.05.1957, C.F. CHDTTR57E2611040Y, residente in S. Rocco al Porto (LO), Via Papa Giovanni XXIII n. 84/1;

**Dotti Silvana**, nata a Lograto (BS) il 19.10.1961, C.F. DTTSVN61R59E654I, residente in S. Rocco al Porto (LO), Via Papa Giovanni XXIII n. 84/1;

**Chiodaroli Vincenzino**, nato a S. Rocco al Porto (LO) il 26.10.1952, C.F. CHDVCN52R261140H, residente in S. Rocco al Porto (LO), Via Papa Giovanni XXIII n. 86/2;

**Iannazzo Nunzia Maria**, nata a Pantelleria (TP) il 30.01.1957, C.F. NNZNZM57A70G315E, residente in S. Rocco al Porto (LO), Via Papa Giovanni XXIII n. 86/2;

**Chiodaroli Davide**, nato a Codogno il 24.11.1990, C.F. CHDDVD90S24C816M, residente in S. Rocco al Porto (LO), Via Papa Giovanni XXIII n. 84/1;

**Pasqua Ivana**, nata a Soresina (CR) il 21.02.1960 C.F. PSQVNI60B611848T, residente in S. Rocco al Porto (LO), Via Papa Giovanni XXIII n. 84/2;

**Chiodaroli Giuseppina Adele**, nata a Codogno (LO) il 29.09.1962, C.F. CHDGPP62P69C816X, residente in S. Rocco al Porto (LO), Via Contesse n. 29;

(di seguito, i "**Promittenti Venditori**" ovvero i "**Sigg.ri Chiodaroli, Dotti, Iannazzo e Pasqua**");

e

**Valtidone S.p.A.**, con sede legale in Assago (MI), Strada 3 Palazzo B3 Milanofiori, capitale sociale € 13.500.000,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 06111970155, qui rappresentata dal Presidente ed Amministratore Delegato Sig. Fabrizio Bertola,

(di seguito, "**Promissaria Acquirente**" ovvero "**Valtidone**")

(i Sigg.ri Chiodaroli, Dotti, Iannazzo e Pasqua e Valtidone di seguito singolarmente la "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**");

**premessi che**

A. i Sigg.ri Chiodaroli, Dotti, Iannazzo e Pasqua hanno la piena ed esclusiva proprietà indivisa di un terreno agricolo di mq. 41.012 sito in Castel San Giovanni (PC), descritto al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 13, mappale 143, Porzione AA, are 28 ca 17, foglio 13, mappale 143, Porzione AB, ha 1 are 93 ca 83 ed al foglio 13, mappale 258, ha 1 are 88 ca 12, come meglio individuato con colore giallo nell'estratto di mappa catastale ivi accluso quale **Allegato 1** (di seguito il "**Terreno**");

B. al fine di realizzare immobili a vocazione logistica, Valtidone ha interesse ad acquistare il

*AS* *Chiodaroli* *Dotti* *Iannazzo* *Pasqua* *Valtidone*

Terreno;

**tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue**

## **1. PREMESSE ED ALLEGATO**

1.1 Le premesse e l'Allegato 1 costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (di seguito, il "**Contratto Preliminare**").

## **2. OGGETTO**

2.1 I Sigg.ri Chiodaroli, Dotti, Iannazzo e Pasqua promettono di vendere a Valtidone, che promette di acquistare, il Terreno alle condizioni di seguito indicate.

2.2 Valtidone potrà acquistare il Terreno per sé o per società da nominare entro la data del Rogito, come di seguito definito.

## **3. PREZZO DEL TERRENO**

3.1. Il Prezzo del Terreno è pattuito, a corpo e non a misura, in Euro  
(di seguito il "**Prezzo del Terreno**"). Il Prezzo del Terreno è definitivo ed immodificabile anche qualora variasse la destinazione urbanistica del Terreno tra oggi e il Rogito, come *infra* definito.

3.2. Il Prezzo del Terreno sarà pagato come segue:

a) quanto ad Euro vengono oggi pagati a titolo di caparra confirmatoria mediante assegno bancario di pari importo n. 0784959675-06 tratto oggi sulla Banca Credito Valtellinese S.p.A. ed intestato al Sig. Ettore Chiodaroli. Detto importo sarà imputato al prezzo al momento del Rogito;

b) quanto al saldo di Euro verrà pagato al Rogito.

3.3 Con riferimento alla caparra confirmatoria di cui sopra le Parti convengono che il regime della stessa è quello dell'art. 1385, comma 1 e comma 2, c.c.. Per quanto riguarda il comma 3 dell'art. 1385 c.c., i Promittenti Venditori rinunciano fin da ora ad avvalersene, dichiarando fin d'ora che, in caso di inadempimento di Valtidone, null'altro sarà dovuto da quest'ultima essendo sufficiente per i Promittenti Venditori l'incameramento della caparra confirmatoria riscossa, e la rinuncia di Valtidone alla richiesta di rimborso dei relativi importi. Per maggior chiarezza, si precisa che il rifiuto di rogitare, da qualsiasi causa motivato, non comporterà per Valtidone conseguenze diverse dalla perdita della caparra confirmatoria e pertanto i Promittenti Venditori, nel caso di inadempimento di Valtidone, rinunciano fin da ora a chiedere l'esecuzione in forma specifica del presente Contratto Preliminare ovvero il risarcimento dei danni subiti.

#### 4. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA.

- 4.1 Le Parti si obbligano a concludere il contratto definitivo di compravendita (di seguito il "**Rogito**") entro e non oltre il 31 dicembre 2021. Detto termine è tassativo e stabilito nell'interesse di entrambe le Parti.
- 4.2 Il Rogito sarà stipulato presso notaio di fiducia della Promissaria Acquirente.
- 4.3 Il trasferimento della proprietà, possesso, godimento del Terreno in capo a Valtidone o alla società da questa nominata avverrà alla data del Rogito.
- 4.4 Il Terreno sarà compravenduto alla data del Rogito a corpo e non a misura, essendo inteso che Valtidone (o la società da questa designata) provvederà entro la data del rogito a verificare l'effettiva corrispondenza della superficie del Terreno con quanto dichiarato alla lettera B. delle premesse.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE.

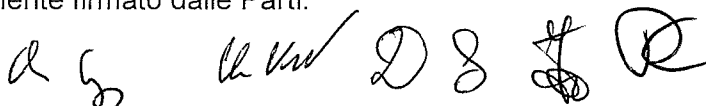
- 5.1 Il Terreno sarà compravenduto alla data del Rogito libero da ipoteche, fabbricati di qualsiasi tipo, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e servitù, libero da oneri e diritti di prelazione agraria e da diritti obbligatori di terzi a titolo di locazione, affitto, comodato o a qualsiasi altro titolo, nonché pienamente libero da persone o cose. I Promittenti Venditori dichiarano e garantiscono altresì ora ed al Rogito, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, che il Terreno non ricade in territori già percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto al vincolo previsto dalla predetta legge.
- 5.2 I Promittenti Venditori conferiscono mandato irrevocabile con rappresentanza a Valtidone affinché li rappresenti nel compimento di tutti gli atti, le dichiarazioni, le attività e/o le formalità associate o subordinate ed in ogni caso collegate alla procedura di urbanizzazione del Terreno, alla trasformazione urbanistica ed edilizia del Terreno in genere; dette attività non comprenderanno comunque la stipulazione di Convenzioni ed in genere la assunzione di impegni di fare, di pagare, di garantire da parte dei Promittenti Venditori, il cui unico impegno è di creare (a cura e spese della Promissaria Acquirente) i presupposti perché dopo il Rogito la stessa Promissaria Acquirente possa firmare convenzioni urbanistiche e chiedere titoli edilizi.

#### 6. CONSEGNA DI DOCUMENTI

- 6.1 Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita del Terreno, i Sigg.ri Chiodaroli, Dotti, Iannazzo e Pasqua consegneranno a Valtidone (o alla società da questa designata) il certificato di destinazione urbanistica del Terreno.

#### 7. MODIFICHE E COMUNICAZIONI

- 7.1 Il presente Contratto Preliminare supera e sostituisce ogni precedente negoziazione o intesa, sia verbale che scritta, con riguardo a quanto ne forma oggetto. Ogni integrazione o modifica al presente Contratto Preliminare, per essere valida ed efficace, dovrà risultare da atto scritto debitamente firmato dalle Parti.



7.2 Tutte le comunicazioni previste dal presente Contratto Preliminare dovranno essere effettuate per iscritto ed inviate con raccomandata a.r. o a mezzo P.E.C. all'attenzione dei responsabili di seguito indicati:

(i) quanto ai Promittenti Venditori, dichiarano di eleggere quale rappresentante comune ai fini del presente Contratto Preliminare il Sig. Chiodaroli Ettore e, pertanto, ogni comunicazione trasmessa a quest'ultimo si intenderà effettuata anche ai Sigg.ri Chiodaroli, Dotti, Iannazzo e Pasqua:

Sig. Chiodaroli Ettore

Via Papa Giovanni XII n. 84/1

26865 San Rocco al Porto (LO)

(ii) quanto alla Promissaria Acquirente

Valtidone S.p.A.

alla c.a. del Presidente ed Amministratore Delegato Sig. Fabrizio Bertola

Strada 3 Palazzo B3 Milanofiori

20090 Assago (MI)

PEC: [valtidone@legalmail.it](mailto:valtidone@legalmail.it).

## **8. SPESE E TASSE**

8.1 Tutte le imposte tasse e spese inerenti alla conclusione del presente Contratto Preliminare saranno a carico di Valtidone, così come quelle inerenti alla stipulazione del Rogito, ivi incluse le spese notarili, saranno a carico di Valtidone o della società acquirente da essa designata. Ciascuna Parte terrà a proprio ed esclusivo carico le imposte e le tasse che per legge sono a suo carico.

## **9. ORIGINALI**

9.1 Il presente Contratto Preliminare, unitamente all'Allegato 1, è sottoscritto in tre esemplari originali e sarà registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

## **10. FORO COMPETENTE**

10.1 Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le Parti in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, sarà esclusivamente competente il Foro di Piacenza.

## **11. NEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

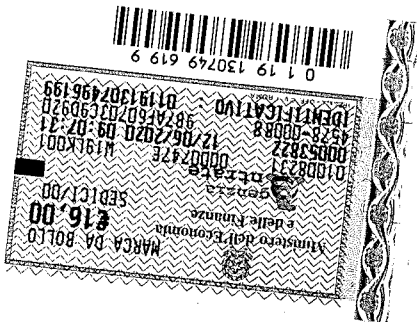
11.1 Le Parti si danno atto e riconoscono che il presente Contratto Preliminare è il risultato di trattative intercorse in piena proprietà e reciproca libertà e con libera determinazione di ciascuna delle Parti e che pertanto non ricorrono i presupposti applicativi di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ..

12. ALLEGATO

12.1. Il presente Contratto Preliminare si compone dell'Allegato 1 "Estratto di mappa catastale del Terreno".

Sottoscritto in Castel San Giovanni (PC) il 17 giugno 2020.

Chiodaroli Ettore *Chiodaroli Ettore* Valtidone S.p.A.  
Dotti Silvana *Dotti Silvana* da: Sig. Fabrizio Bertola  
Chiodaroli Vincenzino *Chiodaroli Vincenzino* titolo: Presidente ed Amministratore Delegato  
Iannazzo Nunzia Maria *Iannazzo Nunzia Maria*  
Chiodaroli Davide *Chiodaroli Davide*  
Pasqua Ivana *Pasqua Ivana*  
Chiodaroli Giuseppina Adele *Chiodaroli Giuseppina Adele*



CASTEL SAN GIOVANNI  
FOGLIO 13  
MAPPALI 143, 258



*Handwritten signatures and initials.*

*Handwritten text: a s, llo Km 28*

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPLO UT CODOGNO

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 266  
 ATTO PRIVATO SERIE 3  
 STIPULATO IL 17/06/2020 REGISTRATO IL 24/06/2020  
 NUMERO ELENCO ATTI 3000266

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: CHDGPP62P69C816X CHIODAROLI GIUSEPPINA ADELE  
 ID. TELEMATICO: TMV20L000266000ZH

CODICE TRIBUTO	IMPORTO
1550	325,00
TOTALE	325,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

N.ORD. COD.FISC.  
 1 - CHDTTR57E26I140Y  
 2 - DTTSVN61R59E654I  
 3 - CHDVCN52R26I140H  
 4 - NNZNZM57A70G315E  
 5 - CHDDVD90S24C816M  
 6 - PSQVNI60B61I849T  
 7 - CHDGPP62P69C816X  
 8 - 06111970155

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI

N.ORD.	PROGR.	DESCRIZIONE	1	2	3	4	5	6	7
1	001	- 6102 CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA PIENA PROP. DI FABBRICA							
		VALORE DICHIARATO :							
		DANTI CAUSA SOGGETTI:	1	2	3	4	5	6	7
		AVENTI CAUSA SOGGETTI:	8						
2	002	- 5106 COSTITUZIONE DI GARANZIE REALI SULLA PIENA PROPRIETA' DI DE							
		VALORE DICHIARATO :							
		DANTI CAUSA SOGGETTI:	8						
		AVENTI CAUSA SOGGETTI:	1	2	3	4	5	6	7