

ALLEGATO B

BOZZA - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

(compilare i campi di pertinenza)

La Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. , con sede in Torino, Corso Marconi 10, capitale sociale Euro 2.500.000,00= iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 1095529 Tribunale di Torino, Partita IVA 09963560011, qui rappresentata da _____, nato a _____ il giorno __/__/____, non in proprio ma nella sua qualità di _____ della Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., a quanto infra autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione della società stessa in data 1/07/2010

(da ora indicata alternativamente “**Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.**” o “**Parte Promittente Venditrice**”)

La società con sede in capitale sociale Euro, iscritta presso il Registro delle Imprese di al n. Tribunale di, Partita IVA, qui rappresentata da, nato a il giorno, che agisce nel presente atto nella sua qualità di con i poteri per quanto infra in forza di

(Parte Promissaria Acquirente)

PREMESSO CHE

- A) in data 21/12/2005 è stato siglato il Testo Coordinato dell’Accordo di Programma fra Ministero delle Attività Produttive, Regione Piemonte, Provincia di Torino, Provincia di Asti, Comune di Riva presso Chieri e Comune di Chieri finalizzato alla salvaguardia dell’insediamento produttivo “Embraco in Riva presso Chieri” ed alla promozione di attività industriali per la formazione di nuovi processi produttivi;
- B) nell’ambito dell’Accordo di programma, di cui alla precedente lettera A), la Finpiemonte S.p.A., Istituto Finanziario della Regione Piemonte, si è impegnata ad acquisire una porzione del complesso immobiliare relativo all’insediamento produttivo “Embraco in Riva presso Chieri”, nonché a favorire l’insediamento di nuove attività industriali ed economico-produttive;
- C) la Finpiemonte S.p.A. ha indicato la SO.P.R.IN. SpA, oggi Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., società di intervento controllata, come soggetto attuatore del “Piano di re-industrializzazione Embraco”;

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

- D) la SO.P.R.IN. SpA, in forza di atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Volpe di Torino in data 21/12/2005 - Rep. 91521/28251 – registrato a Torino il 30/12/2005 al numero 24841 (da ora “**Contratto Originario**”), è divenuta titolare di una porzione del complesso immobiliare sito nel Comune di RIVA PRESSO CHIERI (TO), Via Buttigliera civico numero 6 (sei), già utilizzato quale sito per la produzione su scala industriale di sistemi di refrigerazione, costituito da fabbricati industriali e relativi terreni di pertinenza;
- E) la porzione del complesso immobiliare, di cui alla precedente lettera D), insiste su una superficie complessiva di mq. 56.038 (cinquantaseimilatrentotto), quale evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto preliminare come **Allegato A** (da ora indicata quale “**Complesso Immobiliare**”);
- F) con atto in data 21 aprile 2009 è avvenuta la fusione per incorporazione della società "SO.P.R.IN. S.p.A." nella società “SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO s.r.l.”. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 2504 bis del Codice Civile, la SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO s.r.l. è subentrata alla SO.P.R.IN.S.P.A. nella titolarità di tutti i diritti e di tutte le obbligazioni in essere;
- G) la Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. intende procedere alla vendita del Complesso Immobiliare anche mediante eventuale frazionamento del predetto Complesso Immobiliare ed ha individuato i lotti immobiliari (da ora “**Lotti**”) oggetto di cessione, così come evidenziati nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A";
- H) la Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ha effettuato degli interventi di ristrutturazione della porzione di complesso immobiliare, di cui alla precedente lettera D); tali interventi si sono caratterizzati nella sostituzione delle lastre in cemento amianto presenti sulle coperture e nelle pareti perimetrali esterne, nella realizzazione, lungo tutto il confine con la proprietà Embraco Europe srl di un tunnel di evacuazione longitudinale, avente funzione di corridoio taglia-fuoco. Gli interventi suddetti sono stati affidati tramite gara d’appalto ai sensi della vigente normativa sui lavori pubblici e sono stati completamente ultimati;
- I) in attuazione all’Accordo di programma, di cui alla precedente lettera A), la Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ha il compito di ricercare gli operatori economici interessati ad insediarsi nell’area e di pervenire alla stipula dei contratti di cessione, nonché di tutte le operazioni inerenti e conseguenti;
- J) la Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ha pubblicato il “Bando per l’individuazione dei soggetti interessati ad insediarsi nell’ “Ex stabilimento Embraco Europe Srl” (da ora “**Bando**”);
- K) la ha risposto al Bando e, ricorrendo le condizioni ivi previste, è risultata assegnataria del Lotto n. _____, pari a circa mq _____;
- L) [sono risultate nel medesimo bando parimenti assegnatari di Lotti i seguenti soggetti _____ ed esattamente _____;] [la Parte Promissaria Acquirente ha le caratteristiche soggettive per

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

essere considerata una Piccola/Media Impresa ai sensi della Raccomandazione 2003/361/CE del 6 maggio 2003 in quanto

M) la Parte Promissaria Acquirente ha espresso l'intenzione di acquistare una porzione del predetto Complesso Immobiliare /il predetto Complesso Immobiliare alle condizioni ed ai termini sotto indicati.

Tutto ciò premesso e confermato, i componenti convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

2. OGGETTO

La Parte Promittente Venditrice promette di vendere in diritto di piena proprietà alla Parte Promissaria Acquirente, che promette di acquistarlo per sé e/o persona fisica o giuridica che si riserva di nominare all'atto del contratto definitivo di vendita nei limiti di quanto previsto dal successivo art. 13, il seguente lotto immobiliare (nel seguito "**Immobile**"):

- lotto comprensivo di area esterna pertinenziale contraddistinto con il numero ____, pari a metri quadrati _____ di superficie coperta e colorato in rosso nella planimetria qui allegata sotto la lettera "A";

Corrispondente a parte del Foglio Particella Sub

Corrispondente a parte del Foglio Particella Sub

Corrispondente a parte del Foglio Particella Sub

La vendita verrà fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla Parte Promittente Venditrice [unitamente a maggior consistenza,] con il Contratto Originario di cui alla lettera D) delle premesse e come specificato negli articoli che seguono.

La Parte Promissaria Acquirente è dunque consapevole che la proprietà è pervenuta a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. da Embraco Europe s.r.l. in forza del Contratto Originario e ai sensi della lettera F) di cui alle premesse. La Parte Promissaria Acquirente è altresì consapevole che il Complesso Immobiliare è stato utilizzato da Embraco Europe s.r.l. o suoi danti causa per finalità produttive di carattere industriale.

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

3. PREZZO

Il prezzo complessivo di vendita del lotto, di cui al precedente articolo 2, è definito a corpo ai sensi dell'art. 1538 C.C. in Euro
 (.....) oltre IVA, come per Legge.

4. PAGAMENTI

Il pagamento della somma complessiva dovuta, di cui al precedente articolo, viene stabilito ed accettato nel modo seguente:

- il 10 % (dieci per cento) del prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro
 (euro.....) viene versato a titolo di **caparra confirmatoria** contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e la Parte Promittente Venditrice, in persona di chi sopra, ne rilascia corrispondente quietanza; tale somma verrà restituita alla stipula del contratto definitivo di compravendita.
- il prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro
 (.....) più IVA 20%, verrà versato all'atto notarile di vendita.

(NEL CASO DI PAGAMENTO DILAZIONATO)

- il prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro
 (.....) più IVA 20%, verrà versato in forma dilazionata secondo le seguenti modalità:

.....

Parte Promissaria Acquirente dovrà corrispondere a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. interessi corrispettivi sulla parte del prezzo dilazionata pari al tasso Euribor a sei mesi incrementato di 1,50 punti base; gli interessi dovranno essere corrisposti unitamente alle rate semestrali

Il pagamento dell'importo dilazionata suddetto, maggiorato del 25%, sarà garantito con fideiussione [bancaria o assicurativa di primaria società di gradimento di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.] a prima richiesta (con pagamento entro 15 giorni dalla richiesta di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.) e con rinuncia da parte del fideiussore di ogni

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

eccezione, che resterà in vigore a far data dalla sottoscrizione del contratto definitivo di vendita sino a 30 (trenta) giorni dopo la scadenza dell'ultima rata di pagamento semestrale prevista. Tutti i costi delle predette garanzie saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

(NEL CASO DI PAGAMENTO DILAZIONATO PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE)

- *il 1 % (uno per cento) del prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro (euro.....) viene versato a titolo di **caparra confirmatoria** contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e la Parte Promittente Venditrice, in persona di chi sopra, ne rilascia corrispondente quietanza; la caparra confirmatoria verrà restituita alla stipula del contratto definitivo di compravendita.*
- *il 1 % (uno per cento) del prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro (euro.....) viene versato alla Data di Consegna dell'Immobile ad incremento della caparra confirmatoria;*
- *successive quote dell' 1 % (uno per cento) del prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro (euro.....) vengono versate ogni 12 mesi dalla Data di Consegna dell'Immobile ad incremento della caparra confirmatoria;*
- *il prezzo complessivo di vendita, pari ad Euro (.....) più IVA 20%, verrà versato all'atto notarile di vendita.*

Qualora la Parte Promissaria Acquirente non addivenisse alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, ed ai conseguenti pagamenti a saldo, entro i termini sopra definiti e comunque entro il termine indicato dal successivo articolo 5 o qualora la Parte Promissaria Acquirente non provvedesse al versamento della caparra confirmatoria o di sue porzioni o di porzioni dilazionate del prezzo, sarà facoltà della Parte Promittente Venditrice:

- a) considerare risolto il presente contratto senza d'uopo di pronuncia giudiziale e/o messa in mora, con immediata disponibilità del lotto oggetto del presente contratto; in tal caso tutte le somme già versate, a titolo caparra confirmatoria, saranno trattenute fatto salvo il risarcimento del maggior danno; in tal caso Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. avrà diritto alla restituzione immediata dell'Immobile che sia stato oggetto di consegna anticipata, con rinuncia della Parte Promissaria Acquirente a qualunque eccezione e/o diritto di ritenzione; in caso di mancata immediata riconsegna Parte Promissaria Acquirente riconosce il diritto di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ad ottenere anche in sede cautelare l'immediata restituzione dell'Immobile.
- b) accettare il pagamento tardivo, addebitando alla Parte Promittente Venditrice interessi convenzionali di mora al tasso annuo pari a quello stabilito ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs 9/10/2002 n. 231.

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

In caso di ritardo nel pagamento della rate di prezzo dilazionate si applicheranno, dalla data della richiesta scritta da parte di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. interessi convenzionali di mora al tasso annuo pari a quello stabilito ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs 9/10/2002 n. 231.

5. TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' E POSSESSO

L'immissione nel possesso attivo e passivo sarà contestuale alla stipula dell'atto notarile di vendita, che è prevista entro il 31 dicembre 2010, contestualmente all'avvenuto saldo integrale eccetto il caso di dilazione di pagamento, salvo la sussistenza di casi di forza maggiore, per atti ed omissioni non imputabili alla Parte Promittente Venditrice. In tal caso il termine di consegna si intenderà prorogato per un periodo corrispondente alla durata delle cause di forza maggiore fino alla loro cessazione.

Dal momento dell'immissione nel possesso attivo e passivo saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente tutti gli oneri e le spese riguardanti la proprietà ed il reddito del lotto.

La proprietà, il possesso e il godimento del lotto, per gli effetti utili ed onerosi, compresi quelli fiscali, si trasferiranno alla Parte Promissaria Acquirente alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita.

[NEL CASO DI DILAZIONE A PICCOLE E MEDIE IMPRESE]

Nel caso di dilazione concessa a Piccole o Medie Imprese la data di immissione di Parte Promissaria Acquirente nella detenzione qualificata attiva e passiva dell'Immobile (da ora "Data di Consegna") è prevista entro il 31 dicembre 2010, mediante redazione di verbale di consegna redatto in contraddittorio e sottoscritto da entrambe le parti, salvo la sussistenza di casi di forza maggiore, per atti ed omissioni non imputabili alla Parte Promittente Venditrice. In tal caso il termine di consegna si intenderà prorogato per un periodo corrispondente alla durata delle cause di forza maggiore fino alla loro cessazione.

Nel verbale di consegna sarà contenuta una descrizione dell'immobile, anche fotografica, e Parte Promissaria Acquirente dovrà, a pena di decadenza da qualsiasi garanzia, indicare in detto verbale qualunque riserva o contestazione sull'Immobile.

L'atto notarile di trasferimento con il pagamento integrale del prezzo dovrà essere effettuato [54/27] mesi dalla Data di Consegna dell'Immobile.

Dalla Data di Consegna saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente il rimborso dell'ICI, tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria amministrazione e di trasformazione e/o ricostruzione dell'Immobile e, comunque, tutti i costi e le responsabilità conseguenti all'utilizzo e alla detenzione dell'Immobile e per le attività svolte nell'Immobile; fermo quanto previsto dal successivo art. 18, dalla Data di Consegna sarà altresì a carico e rischio esclusivo della Parte Promissaria Acquirente ogni perimento, totale o parziale dell'Immobile, l'usura ed ogni danno o pregiudizio di qualsiasi

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

genere subito dall'Immobile, anche se determinato da terzi o da fatti fortuiti.

Al fine di consentire gli interventi edilizi necessari per l'utilizzo e/o l'occupazione dell'Immobile da parte di Parte Promissaria Acquirente, Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. si impegna a sottoscrivere, per conto di Parte Promissaria Acquirente, le richieste di autorizzazione e i permessi di costruire che Parte Promissaria Acquirente intenda presentare a pubbliche amministrazioni per modificare e adattare l'Immobile fermo che:

a) Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. avrà facoltà di rifiutare di sottoscrivere richieste che, a sua discrezione, ritenga illegittime, inopportune in relazione alle esigenze di altri acquirenti o pregiudizievoli per l'integrità e per il valore dell'Immobile;

b) nel caso di mancata conformità delle attività edilizie e di trasformazione con i permessi ed autorizzazioni ottenute, in caso di mancato ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per tali attività, Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. avrà facoltà di ordinare a Parte Promissaria Acquirente di sospendere ogni attività di costruzione e/o modificazione dell'Immobile ovvero di richiedere l'immediata restituzione dell'Immobile che in tal caso sarà riconsegnato solo all'atto notarile di trasferimento;

c) Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. avrà facoltà di ordinare a Parte Promissaria Acquirente di sospendere qualsiasi attività all'interno dell'Immobile che non sia conforme alla sua destinazione o non sia conforme a disposizioni di legge e regolamentari o ad atti e provvedimenti della pubblica amministrazione o a vincoli di carattere civile ovvero, in caso di mancato ottemperamento a specifica richiesta scritta, Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. avrà anche in questo caso la facoltà di richiedere l'immediata restituzione dell'Immobile che in tal caso sarà riconsegnato solo all'atto notarile di trasferimento.

Parte Promissaria Acquirente dichiara e riconosce che Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. avrà facoltà di ricorrere in via cautelare al giudice ordinario in caso di mancato ottemperamento a quanto previsto sopra alle lettere b) e c) al fine di ottenere l'adempimento di quanto ivi previsto, riconoscendo in particolare l'intrinseca sussistenza del periculum in mora considerato che Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ha mantenuto e mantiene la proprietà dell'Immobile sino al contratto di vendita redatto con atto notarile.

Resta inteso che Parte Promissaria Acquirente dovrà tenere indenne e manlevare Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. da tutti i danni, spese, pretese di terzi, sanzioni e comunque da qualsiasi pregiudizio, economico e non economico, che potesse derivare a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. dalla modificazione, trasformazione, utilizzo, occupazione dell'Immobile da parte della Parte Promissaria Acquirente dalla Data di Consegna e sino al contratto definitivo di vendita redatto con atto notarile.

Al solo fine di chiarimento si ribadisce che nessuna spesa od onere di qualsiasi genere, neanche indiretto, riferito all'Immobile farà più carico a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. dopo la

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

consegna dell'Immobile a Parte Promissaria Acquirente].

6. URBANISTICA

La Parte Promittente Venditrice garantisce l'alienabilità del lotto oggetto del presente atto, in merito alla quale rilascerà le dichiarazioni dovute per legge in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita e garantisce che l'Immobile ha la destinazione urbanistica indicata sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Riva presso Chieri in data 27/05/2010 Prot. 4558 che ai allega al presente contratto preliminare come **Allegato C**.

Eventuali modifiche della situazione urbanistica successive alla Data di Consegna dell'Immobile restano a carico e a rischio esclusivo di Parte Promissaria Acquirente.

7. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La Parte Promissaria Acquirente si obbliga ad utilizzare l'Immobile oggetto del presente contratto preliminare nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. del Comune di Riva presso Chieri, e secondo quanto previsto dal Bando. Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Riva presso Chieri (TO) è il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con DPGR N° 29 – 13936 del 15/11/2004. In detto P.R.G.C., le aree in cui insiste il Complesso Immobiliare sono azionate come “ZONA IE – IMPIANTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATI”.

Eventuali modifiche della situazione successive alla Data di Consegna dell'Immobile restano a carico e a rischio esclusivo di Parte Promissaria Acquirente

8. RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE

La Parte Promittente Venditrice procederà con gli interventi di frazionamento derivanti dall'assegnazione conseguita dal bando e con la relativa realizzazione dei muri REI di separazione tra i differenti lotti individuati nell'ambito della porzione di Complesso Immobiliare. Si precisa che i muri di separazione tra le differenti unità immobiliari cedute ed il frazionamento degli impianti verranno realizzati a cura ed onere della Parte Promittente Venditrice nei tempi necessari, fatto salvo quanto indicato al successivo articolo 9 del presente contratto preliminare.

La Parte Promissaria Acquirente accetta e dichiara sin d'ora che saranno di sua esclusiva competenza tutti i costi relativi e conseguenti all'esecuzione di tutti i lavori ulteriori rispetto a quelli sopra elencati e necessari, o solo utili, al fine di rendere l'Immobile utilizzabile ed agibile e, comunque, funzionale alle attività in esso attivabili (compresi i costi dei progetti, i sopralluoghi, i rilievi, i sondaggi e tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie per dar corso alla realizzazione dei propri progetti di intervento e/o ristrutturazione).

Fermo quanto sopra e fermo l'obbligo della Parte Promissaria Acquirente di non procedere

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

all'esecuzione dei propri lavori di ristrutturazione fino alla stipula del contratto definitivo di vendita [fino alla Data di Consegna], contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto preliminare la Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che nulla osta al fine di consentire alla Parte Promissaria Acquirente l'accesso all'Immobile per accertamenti e sondaggi a fini della necessaria attività di progettazione, di cui sopra.

9. EVENTUALI LAVORI DI FRAZIONAMENTO DEI LOTTI

La Parte Promissaria Acquirente conferisce mandato irrevocabile, anche nell'interesse degli altri promissari acquirenti di Lotti e, comunque, nell'interesse di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. (sia qualora Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. sia rimasta titolare di un Lotto o di più Lotti all'interno del Complesso Immobiliare sia qualora Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. abbia concluso contratti preliminare con riferimento a tutti i Lotti), a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. affinché Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. possa:

- a) redigere il regolamento consortile contenente le servitù reciproche di acquedotto, gas, elettricità, riscaldamento, passaggio e altri servizi necessari per l'ottimo godimento da parte di ciascun acquirente dei Lotti, nell'osservanza delle norme di legge, degli usi e del valore delle singole porzioni immobiliari. Detto regolamento, che la Parte Promissaria Acquirente si impegna fin d'ora ad approvare, rispettare e far rispettare come parte integrante del presente contratto preliminare e del contratto definitivo, dovrà contenere anche le tabelle millesimali relative alle parti comuni del costituendo consorzio; il suddetto mandato è quindi conferito dalla Parte Promissaria Acquirente con esplicita promessa "de rato et valido", e comprende, per pattuizione essenziale del presente contratto preliminare, l'espressa facoltà alla Parte Promittente Venditrice di addivenire nel regolamento stesso alla disciplina di qualsiasi rapporto tra i Lotti del Complesso Immobiliare, ivi compresi la costituzione di servitù attive e passive, la deroga a prescrizioni di legge, di strumenti e di regolamenti;
- b) affidare, in nome e per conto di Parte Promissaria Acquirente e di tutti i promissari acquirenti di Lotti collocati all'interno del Complesso Immobiliare, la progettazione delle opere di frazionamento del Lotto/Lotti oggetto del presente contratto preliminare e degli altri contratti preliminari di vendita, secondo quanto indicato nel Dossier Informativo allegato al presente contratto preliminare come **Allegato E** ed in funzione delle necessità di tutti gli acquirenti, la successiva attività di direzione lavori, le attività accessorie di coordinatore della sicurezza sia in fase di progettazione sia in fase di esecuzione e lo svolgimento di ogni altra attività progettuale e tecnica necessaria allo studio professionale che sarà individuato dalla Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ;
- c) affidare, in nome e per conto di Parte Promissaria Acquirente e di tutti i promissari acquirenti di Lotti collocati all'interno del Complesso Immobiliare, ad impresa di costruzione i lavori di

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

frazionamento ed ogni lavoro conseguente o accessorio così come progettati ai sensi della precedente lettera b).

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. procederà nell'esecuzione del mandato previsto al presente articolo, consultandosi costantemente con la Parte Promissaria Acquirente e con tutti i promissari acquirenti di Lotti .

I costi di progettazione, direzione lavori e accessori e tutti i costi di realizzazione dei lavori di frazionamento dei Lotti ed ogni altro costo affrontato da Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. nello svolgimento del presente mandato saranno carico esclusivo della Parte Promissaria Acquirente e degli altri promissari acquirenti di Lotti, nel caso in cui siano stati conclusi contratti preliminari con riferimento a tutti i Lotti. Qualora Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. non abbia ancora concluso contratti preliminari per uno o più Lotti, faranno carico a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. solo per la porzione riferita a tali Lotti. Tutti i costi tecnici, dei lavori di frazionamento e degli altri costi per l'esecuzione del presente mandato saranno sopportati da Parte Promissaria Acquirente e dagli altri promissari acquirenti di Lotti in proporzione alle rispettive superfici dei Lotti. Conseguentemente Parte Promissaria Acquirente si impegna a tenere indenne Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. da ogni spesa ed onere conseguente.

10. CONTRATTI DI SERVIZI

Tutti gli oneri connessi ai contratti per servizi generali e per le utenze pubbliche sino alla data di stipula del contratto definitivo di vendita saranno di esclusiva competenza della Parte Promittente Venditrice. Dopo tale data tali oneri saranno di esclusiva competenza di Parte Promissaria Acquirente. *[Tutti gli oneri connessi ai contratti per servizi generali e per le utenze pubbliche sino alla Data di Consegna dell'Immobile saranno di esclusiva competenza della Parte Promittente Venditrice. Dopo la Data di Consegna tali oneri saranno di esclusiva competenza di Parte Promissaria Acquirente.]*

11. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Parte Promissaria Acquirente prende atto che sussistono sul Complesso immobiliare e sull'Immobile le servitù attive e passive precisate nelle tabelle riassuntive e nelle planimetrie contenute nel fascicolo attoce si allega al presente contratto preliminare come **Allegato D** (in particolare sotto-allegati D-B D-B1, D-B2, D-B3).

12. CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA

La stipula del contratto definitivo di vendita dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 31 dicembre 2010 *(ovvero 27/54 mesi dalla Data di Consegna dell'Immobile che dovrà avvenire entro e non oltre il 31/12/2010, salvo quanto previsto dal precedente articolo 5)* presso il notaio scelto dalla Parte Promittente Venditrice ed il cui nominativo/indirizzo dovrà essere comunicato alla Parte Promissaria

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

Acquirente con un preavviso di almeno 15 giorni, salve le eventuali proroghe conseguenti a quanto previsto dall'articolo 5.

Sarà facoltà della Parte Promissaria Acquirente, all'atto del contratto definitivo di vendita, indicare uno o più soggetti acquirenti diversi da essa a condizione che tali soggetti siano o (i) società immobiliari o soggetti privati che assumano nel contratto definitivo di vendita l'impegno di mettere a disposizione (sotto forma di locazione della durata minima di dieci anni) l'Immobile alla Parte Promissaria Acquirente o (ii) società di leasing che concludano un contratto di locazione finanziaria con Parte Promissaria Acquirente quale utilizzatore.

Qualora la Parte Promissaria Acquirente non pervenisse all'atto o non pervenisse all'atto con tutti i documenti ed adempimenti previsti dal presente contratto preliminare si applicano le sanzioni di cui al precedente articolo 4, punti a) e b).

13. REQUISITI DEGLI AVENTI CAUSA

Il trasferimento della proprietà dell'Immobile oggetto del presente contratto potrà essere fatto esclusivamente nei confronti di soggetti utilizzatori che svolgono attività compatibili con le destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C. del Comune di Riva presso Chieri, e secondo quanto previsto dal Bando ovvero società di leasing o società immobiliari che rispettino le condizioni di cui al precedente articolo 12 e ciò per una durata di 10 anni a partire dalla stipula del contratto definitivo di vendita.

Nel relativo atto di trasferimento dovrà inserirsi la clausola di richiamo recettizio e di subingresso della parte acquirente negli oneri e negli obblighi derivanti dal presente contratto.

14. FORO COMPETENTE

Le parti espressamente pattuiscono che qualsiasi controversia avente ad oggetto il presente contratto, la competenza esclusiva ed inderogabile sarà quella del Foro di Torino.

15. GARANZIE

L'Immobile è accettato e verrà acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, che Parte Promissaria Acquirente dichiara di aver attentamente visionato nel corso della procedura di vendita di cui alle premesse. Salvo i limiti di legge è pertanto esclusa ogni garanzia sullo stato dell'Immobile a carico della Parte Promittente Venditrice e in particolare (senza limitazione della generalità di quanto precede) è esclusa ogni garanzia per:

- a) lo stato di manutenzione dell'Immobile (e comunque dell'edificio e degli impianti in esso ricompresi) rimanendo a carico di Parte Promissaria Acquirente ogni costo necessario per ogni ulteriore adeguamento, manutenzione, miglioramento, modificazione, costruzione e, comunque, per il loro adeguamento alla normativa vigente e/o alle necessità dell'attività

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

svolta o da svolgersi da Parte Promissaria Acquirente nell'Immobile ;

- b) i necessari lavori di allacciamento ai servizi (energia, elettricità, gas ecc.)
- c) i necessari lavori di frazionamento dell'Immobile rispetto al Complesso Immobiliare.

E' esclusa altresì ogni garanzia sui lavori di ristrutturazione di cui alla premessa H) e per l'effetto la Parte Promittente Venditrice si limiterà ad eventualmente riconoscere alla Parte Promissaria Acquirente quanto ottenuto come risarcimento dall'appaltatore in forza del contratto d'appalto.

L'Immobile verrà altresì acquistato nello stato di diritto in cui si trova con ogni inerente servitù attiva e passiva, uso, diritto, onere, ragione, azione, accessione, pertinenza, fissi ed infissi. Per quanto attiene in particolare le servitù passive ed altri diritti reali di terzi la Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce esclusivamente di non essere a conoscenza dell'esistenza e/o di atti di esercizio di servitù passive o di altri diritti reali di terzi insistenti sul lotto più gravosi, diversi o ulteriori rispetto a quelli indicati nell'Allegato D (in particolare sotto-allegati D-B, D-B1, D-B2 e D-B3) e a quelle che verranno costituite ai fini e ai sensi dell'art. 9 del presente contratto preliminare.

La Parte Promissaria Acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che la Parte Promittente Venditrice, farà eseguire gli interventi, di cui agli articoli 8 e 9 del presente contratto quale mandataria, in nome e per conto della Parte Promissaria Acquirente e dei promissari acquirenti di altri Lotti; pertanto, la Parte Promissaria Acquirente rilascia la sua più ampia disponibilità al fine di consentire tali operazioni di intervento secondo i tempi ed i modi che saranno stabiliti dalla Parte Promittente Venditrice e che la Parte Promissaria Acquirente dichiara sin da ora di accettare.

Salvo quanto indicato sopra in merito alle servitù passive, l'Immobile sarà trasferito libero da iscrizioni pregiudizievoli, trascrizioni passive pregiudizievoli, privilegi in genere ed in particolare fiscali, pignoramenti, sequestri, liti di qualsiasi genere, vincoli contrattuali di locazione, affitto e di comodato, occupazioni e/o diritti di terzi che comportino una limitazione della piena e libera disponibilità del lotto, fatte salve le servitù attive e passive indicate nell'Allegato D (in particolare sotto-allegati D-B, D-B1, D-B2 e D-B3) e quelle che verranno costituite ai sensi del precedente articolo 9 ed esclusa ogni garanzia di Parte Promittente Venditrice per servitù passive ed altri oneri occulti di cui essa non sia a conoscenza.

Il Complesso Immobiliare, di cui l'Immobile oggetto del presente contratto risulta parte, è stato costruito in conformità a regolari permessi di costruire, licenze, autorizzazioni o concessioni all'epoca tempestivamente emesse dalle competenti autorità ovvero, in caso contrario, hanno formato oggetto di regolare condono i cui oneri sono stati integralmente assolti. L'elenco degli estremi dei provvedimenti edilizi è riportato nell'**Allegato F**.

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin d'ora che alla data di stipula del contratto definitivo di vendita l'Immobile sarà trasferito completamente libero da persone e/o cose, fatta eccezione per gli impianti indicati nell'Allegato D (in particolare sotto-allegati D-C, D-C1, D-C2, D-C3, D-C4, D-C5, D-C6, D-C7, D-C8, D-C9, D-C10, D-C11, D-C12, D-C13) che vengono ceduti

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

unitamente all'Immobile nel loro attuale stato d'uso e di manutenzione e pertanto con esclusione di ogni garanzia sul loro stato. Nell'Allegato D sono descritte le caratteristiche di tali impianti.

La Parte Promittente Venditrice si impegna a far sì che alla data di stipula del contratto definitivo di vendita siano state regolarmente pagate tutte le imposte, tasse e tributi relativi all'Immobile.

La Parte Promittente Venditrice dichiara che l'Immobile dispone dei permessi e delle autorizzazioni necessari per gli scarichi, per i rifiuti e per quant'altro attiene all'impatto ambientale della attività esercitata al suo interno, salvi obblighi specifici e particolare dipendenti dall'attività che Parte Promissaria Acquirente intende svolgere nell'Immobile.

[L'Immobile verrà acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, che Parte Promissaria Acquirente dichiara di aver attentamente visionato nel corso della procedura di vendita di cui alle premesse. Salvi i limiti di legge è pertanto esclusa ogni garanzia sullo stato dell'Immobile a carico della Parte Promittente Venditrice e in particolare (senza limitazione della generalità di quanto precede) è esclusa ogni garanzia per:

- d) lo stato di manutenzione dell'Immobile (e comunque dell'edificio e degli impianti in esso ricompresi) rimanendo a carico di Parte Promissaria Acquirente ogni costo necessario per ogni ulteriore adeguamento, manutenzione, miglioramento, modificazione, costruzione e, comunque, per il loro adeguamento alla normativa vigente e/o alle necessità dell'attività svolta o da svolgersi da Parte Promissaria Acquirente nell'Immobile ;*
- e) i necessari lavori di allacciamento ai servizi (energia, elettricità, gas ecc.)*
- f) i necessari lavori di frazionamento dell'Immobile rispetto al Complesso Immobiliare.*

E' esclusa altresì ogni garanzia sui lavori di ristrutturazione di cui alla premessa H) e per l'effetto la Parte Promittente Venditrice si limiterà ad eventualmente riconoscere alla Parte Promissaria Acquirente quanto ottenuto come risarcimento dall'appaltatore in forza del contratto d'appalto.

L'Immobile verrà altresì acquistato nello stato di diritto in cui si trova con ogni inerente servitù attiva e passiva, uso, diritto, onere, ragione, azione, accessione, pertinenza, fissi ed infissi. Per quanto attiene in particolare le servitù passive ed altri diritti reali di terzi la Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce esclusivamente di non essere a conoscenza dell'esistenza e/o di atti di esercizio di servitù passive o di altri diritti reali di terzi insistenti sul lotto più gravosi, diversi o ulteriori rispetto a quelli indicati nell'Allegato D (in particolare sotto-allegati D-B, D-B1, D-B2 e D-B3) e a quelle che verranno costituite ai fini e ai sensi dell'art. 9 del presente contratto preliminare.

La Parte Promissaria Acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che la Parte Promittente Venditrice, farà eseguire gli interventi, di cui agli articoli 8 e 9 del presente contratto quale mandataria, in nome e per conto della Parte Promissaria Acquirente e dei promissari acquirenti di altri Lotti; pertanto, la Parte Promissaria Acquirente rilascia la sua più ampia disponibilità al fine di consentire tali operazioni di intervento secondo i tempi ed i modi che saranno stabiliti dalla Parte Promettente Venditrice e che la Parte Promissaria Acquirente dichiara sin da ora di accettare.

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

*Salvo quanto indicato sopra in merito alle servitù passive, l'Immobile sarà trasferito libero da iscrizioni pregiudizievoli, trascrizioni passive pregiudizievoli, privilegi in genere ed in particolare fiscali, pignoramenti, sequestri, liti di qualsiasi genere, vincoli contrattuali di locazione, affitto e di comodato, diritti di terzi che comportino una limitazione della piena e libera disponibilità del lotto, fatte salve le servitù attive e passive indicate nell'Allegato D (in particolare sotto-allegati D-B, D-B1, D-B2 e D-B3) e quelle che verranno costituite ai sensi del precedente articolo 9 ed esclusa ogni garanzia di Parte Promittente Venditrice per servitù passive ed altri oneri occulti di cui essa non sia a conoscenza (da ora "**Garanzia da Evizione**"), salvo per diritti che siano sorti per fatti e comportamenti successivi alla Data di Consegna e che siano imputabili, anche parzialmente, a Parte Promissaria Acquirente .*

Il Complesso Immobiliare, di cui l'Immobile oggetto del presente contratto risulta parte, è stato costruito in conformità a regolari permessi di costruire, licenze, autorizzazioni o concessioni all'epoca tempestivamente emesse dalle competenti autorità ovvero, in caso contrario, hanno formato oggetto di regolare condono i cui oneri sono stati integralmente assolti. L'elenco degli estremi dei provvedimenti edilizi è riportato nell'Allegato F.

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin d'ora che alla Data di Consegna l'Immobile sarà consegnato completamente libero da persone e/o cose, fatta eccezione per gli impianti indicati nell'Allegato D (in particolare sotto-allegati D-C, D-C1, D-C2, D-C3, D-C4, D-C5, D-C6, D-C7, D-C8, D-C9, D-C10, D-C11, D-C12, D-C13) che vengono ceduti unitamente all'Immobile nel loro attuale stato d'uso e di manutenzione e pertanto con esclusione di ogni garanzia sul loro stato. Nell'Allegato D sono descritte le caratteristiche di tali impianti.

La Parte Promittente Venditrice si impegna a far sì che alla Data di Consegna dell'Immobile siano stata regolarmente pagata l'ICI e alla data del contratto notarile di vendita le imposte sui redditi all'Immobile rimaste di competenza della Parte Promettente Venditrice siano state pagate. Resta inteso che tutte le altre tasse relative all'Immobile dovranno essere state saldate e pagate da Parte Promissaria Acquirente.

La Parte Promittente Venditrice dichiara che l'Immobile dispone dei permessi e delle autorizzazioni necessari per gli scarichi, per i rifiuti e per quant'altro attiene all'impatto ambientale della attività esercitata al suo interno, salvi obblighi specifici e particolare dipendenti dall'attività che Parte Promissaria Acquirente intende svolgere nell'Immobile.

Ogni garanzia o impegno di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. che non sia già esclusa da altre disposizioni del presente contratto, si intenderà comunque definitivamente venuta meno ed esclusa:

- a) qualora i vizi e difetti non siano stati preventivamente contestati per iscritto a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. nel termine perentorio e di decadenza di un anno dalla Data di Consegna anticipata dell'Immobile;*
- b) qualora il vizio o difetto attenga ad una parte comunque oggetto di trasformazione o*

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

modificazione da parte di Parte Promissaria Acquirente.

La limitazione di cui al precedente paragrafo non si applica alla Garanzia da Evizione.

16. INQUINAMENTO

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che ha acquistato il Complesso Immobiliare da Embraco Europe s.r.l. senza svolgere in esso alcuna attività industriale, produttiva o imprenditoriale; eventuali inquinamenti e/o presenza di sostanze o materiali tossici nel suolo, nelle falde idriche, nell'aria o negli edifici compresi nell'Immobile o nelle parti comuni o in altre porzioni del Complesso Immobiliare (da ora "**Inquinamento**") non sono conseguentemente imputabili alla Parte Promittente Venditrice.

La Parte Promissaria Acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza che l'area individuata nell'**Allegato A** e distinta con retinatura nera è stata soggetta ad un intervento di bonifica e ripristino ambientale ex art. 17 D.Lgs. 22/97, secondo il progetto presentato da Embraco Europe Srl ed approvato dalla Provincia di Torino in data 8 giugno 2005 e dal Comune di Riva Presso Chieri con determinazione n. 2 del 10 febbraio 2005.

La Parte Promissaria Acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza che la Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ha eseguito nell'ottobre 2005 una serie di indagini ambientali, evidenziati nella planimetria allegata al presente contratto preliminare come **Allegato B**, dove è risultato che esiste una situazione di contaminazione del sottosuolo superficiale a causa della presenza di idrocarburi pesanti, di tricloroetilene (TCE) e tetracloroetilene (PCE) e di nichel, la cui precisa estensione laterale (sull'area facente parte della porzione ceduta) non è al momento nota. E' inoltre evidenziata la presenza di acqua nel terreno, presumibilmente causata da perdite di acqua dall'anello antincendio dello stabilimento di Embraco Europe s.r.l.

La Parte Promissaria Acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza che nel corso delle trattative per la vendita di parte dello stabilimento industriale Embraco Europe, sono state effettuate alcune indagini ambientali che hanno portato all'individuazione di alcuni superamenti delle Concentrazioni di Soglia di Contaminazioni, previste dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. per aree a destinazione d'uso industriale nel sottosuolo, ubicati nella porzione di immobile che la Sviluppo Investimenti Territorio ha assegnato con precedente bando. A seguito di tale riscontro è stato deciso di intervenire con una Messa in Sicurezza Permanente mediante realizzazione di un capping impermeabile integrato con un sistema passivo di aspirazione dei vapori eventualmente presenti. L'intervento di bonifica descritto ha ottenuto il parere positivo dalla Provincia di Torino mediante l'emissione del "Certificato del completamento degli interventi di bonifica e ripristino ambientale" datato 11 giugno 2009, prot. 117-24885/2009.

La Parte Promittente Venditrice informa e Parte Promissaria Acquirente prende atto ed accetta:

- che "... i futuri fruitori del sito potrebbero trovarsi nella necessità di effettuare scavi e quindi per lo smaltimento del terreno potrebbero trovarsi in condizioni di dover sostenere oneri economici

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

superiori a quelli normalmente previsti per lo smaltimento di terreni conformi ai VCLA (Valori di Concentrazione Limite Accettabili) per suoli ad uso industriale" e che "l'attivazione dell'iter del DM 471/99 consentirà, a bonifica ultimata, di ottenere la certificazione di completamento della bonifica stessa da parte della Provincia, il che costituirà una garanzia per i futuri nuovi proprietari circa l'assenza di vincoli di natura ambientale";

- che la bonifica comporterà costi e tempi tecnici da valutare (per l'iter di approvazione del progetto, per ottenere l'autorizzazione, per il conferimento dell'incarico ad una ditta specializzata e per il completamento dei lavori) che comunque non faranno carico in alcun modo a Parte Promittente Venditrice;
- che il terreno presente in sito non è conforme ai VCLA residenziali, e che pertanto, in caso vengano effettuati degli scavi, il terreno di risulta dovrà essere sottoposto a caratterizzazione e quindi smaltito in discarica per rifiuti non pericolosi (o eventualmente inviato a recupero presso impianti autorizzati) ma verosimilmente non potrà essere conferito in discarica per rifiuti inerti.

La Parte Promittente Venditrice prende atto che nel Contratto Originario, Embraco Europe s.r.l. ha fornito la seguente garanzia all'art. 8 *“Qualora in data successiva alla data odierna dovessero riscontrarsi inquinamenti di qualsivoglia genere sulle aree oggetto del presente atto, imputabili al periodo antecedente, la società "EMBRACO EUROPE S.R.L.", in persona di chi sopra, si impegna ad effettuare, a sue cura e spese, tutte le necessarie attività di smaltimento rifiuti e/o di bonifica del suolo e degli edifici. Detto impegno verrà meno decorso un anno dalla consegna conseguente alla vendita a terzi dell'immobile da parte della società "SOCIETA' PIEMONTESE PER LA RILOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE - SOCIETA' PER AZIONI". In caso di vendita di lotti separati, l'impegno verrà meno, limitatamente a ciascun singolo lotto venduto, decorso un anno dalla consegna conseguente alla vendita a terzi del predetto lotto”*.

In relazione alla situazione del Complesso Immobiliare e/o dell'Immobile e agli Inquinamenti sussistenti sopra descritti (anche qualora dovessero risultare più gravi e/o estesi di quanto sopra indicato) e comunque anche in relazione a qualsivoglia altro Inquinamento diverso o ulteriore rispetto a quelli sopra descritti, la Parte Promittente Venditrice non assume pertanto alcuna garanzia nei confronti di Parte Promissaria Acquirente e la Parte Promissaria Acquirente, rinuncia nei confronti di Parte Promittente Venditrice, a qualunque garanzia diversa e ulteriore rispetto alle garanzie rilasciate da Embraco Europe s.r.l. In altri termini, la Parte Promissaria Acquirente avrà diritto al risarcimento o alla bonifica nella misura in cui questa venga ottenuta da Embraco Europe s.r.l. sulla base delle clausole ed impegni contenuti nel Contratto Originario o successivamente assunti da Embraco Europe s.r.l. o società del suo gruppo o, se del caso, sulla base dell'azione extracontrattuale esperita nei confronti del soggetto inquinatore, rimanendo esclusa ogni responsabilità in proprio della Parte Promittente Venditrice. In ogni caso, ogni responsabilità e onere per l'attivazione delle predette garanzie e per l'attuazione dei necessari interventi di bonifica (ove non pagati per qualsiasi ragione da

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

Embraco Europe s.r.l.) sarà a carico esclusivo di Parte Promissaria Acquirente, fermo l'impegno di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. di cooperare a quanto ragionevolmente gli sarà chiesto da Parte Promissaria Acquirente ai fini dell'attivazione delle garanzie contenute nel Contratto Originario, ove possibile.

Pertanto, la Parte Promissaria Acquirente potrà procedere (a condizione che non interferiscano con lavori in corso ai sensi degli articolo 8 e 9 precedenti), successivamente [alla data di stipula del contratto definitivo di vendita e di trasferimento della proprietà] [*alla Data di Consegna dell'Immobile*], all'esecuzione di indagini ambientali sul sottosuolo del Lotto, onde verificare eventuali fenomeni di inquinamento la cui responsabilità potrebbe essere attribuita alla Embraco Europe Srl: dette indagini dovranno essere effettuate, ed i risultati conseguenti dovranno essere presentati, entro e non oltre 11 mesi a partire [dalla data di stipula del contratto definitivo di vendita e di trasferimento di proprietà dell'Immobile] [*dalla Data di Consegna dell'Immobile*].

[Resta fermo che in ogni caso Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. non sarà tenuta ad intervenire ai sensi di quanto previsto nel presente articolo una volta che sia decorso il termine di un anno dalla Data di Consegna dell'Immobile].

17. IMPEGNO DI ASSUNZIONE-INCREMENTO OCCUPAZIONALE

La Parte Promissaria Acquirente dichiara che alla data di presentazione della domanda il personale in organico aziendale assunto a tempo indeterminato è pari a [...] unità lavorative (ULA) come riportato sul proprio libro matricole aziendale e che la nuova "occupazione incrementale" che verrà attivata presso l'unità produttiva Ex Embraco al termine del triennio successivo alla consegna sarà pari a [...] ULA assunte a tempo indeterminato.

Si precisa che i dipendenti occupati part-time sono conteggiati come frazione di ULA in misura proporzionale al rapporto tra le ore di lavoro previste dal contratto part-time e quelle fissate dal contratto collettivo di riferimento. In caso di trasferimento di personale, i nuovi occupati devono risultare ulteriori rispetto al personale già in organico aziendale alla data di presentazione della domanda.

Il numero di occupati dichiarato verrà accertato sul libro matricole aziendale dalla Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., con riferimento alla sola unità produttiva insediata nell'Immobile decorsi 3 anni [dalla data di stipula del contratto definitivo di vendita e di trasferimento della proprietà] [*dalla Data di Consegna dell'Immobile*] e con riferimento a dipendente stabilmente addetti all'unità produttiva da almeno 6 (sei) mesi.

Qualora il numero di occupati a tempo indeterminato accertati dalla Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. risultasse inferiore al valore, **ridotto del 10 %**, dichiarato dalla Parte Promissaria Acquirente la Parte Promissaria Acquirente dovrà pagare, a semplice richiesta di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. l'importo di **Euro 15.000,00** (oltre IVA) per ciascun dipendente non assunto a titolo di

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

incremento prezzo.

18. EFFETTI E FORMA

Il presente contratto produce esclusivamente effetti obbligatori e, pertanto, non opera l'immediato trasferimento della proprietà che sarà determinato solo dal contratto definitivo di compravendita e di trasferimento della proprietà redatto sotto forma di atto notarile. Qualsiasi patto aggiunto o modificato del presente contratto dovrà risultare da atto scritto.

19. DIVIETO DI CESSIONE

Il presente contratto, salva l'estensibilità dell'acquisto del lotto a società di locazione finanziaria o a soggetti che si impegnano ad affittare il lotto alla Parte Promissaria Acquirente, non è trasferibile a terzi.

20. TITOLI

I titoli dei singoli paragrafi sono stati inseriti esclusivamente per facilità di lettura e non modificano il contenuto giuridico delle clausole del presente contratto.

21. SPESE DI REGISTRAZIONE, IMPOSTE E TASSE

L'atto o gli atti di vendita saranno soggetti ad IVA che la Parte Promissaria Acquirente corrisponderà alla Parte Promettente Venditrice contestualmente alle stipule degli atti stessi.

Spese, imposte e tasse del presente contratto preliminare e degli atti notarili di compravendita sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà richiedere la registrazione del presente contratto preliminare con l'applicazione dell'imposta di Registro nella misura fissa dello 0,5% sulla caparra come determinata all'art. 5 del presente contratto preliminare.

22. INFORMATIVA DI SINTESI ED ACQUISIZIONE DEL CONSENSO

Si informa, ai sensi del D.Lgs 196/2003 (codici in materia di protezione di dati personali), che i dati rilasciati verranno raccolti, conservati ed utilizzati, su supporto cartaceo ed informatico dalla Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

I suddetti dati potranno essere comunicati ai soggetti pubblici e privati cointeressati all'attuazione del progetto.

Il conferimento dei dati é indispensabile per verificare la fattibilità del progetto.

Ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003 l'azienda potrà in ogni momento aver accesso a tali dati, chiederne la modifica, la cancellazione per legittimi motivi e far valere ogni altro suo diritto ivi previsto.

L'azienda inoltre consente il successivo trattamento di tali dati sia per l'attuazione del progetto che per

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------

l'eventuale invio di materiale informativo sull'intervento di insediamento.

Il titolare del trattamento dei dati è la Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

* * *

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A: Planimetria Complesso Immobiliare;

Allegato B: Planimetria Area Indagini Ambientali redatta da SOPRIN S.P.A ;

Allegato C: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato D: Descrizione Stabilimento, tabella servitù, planimetrie impianti;

Allegato E: Dossier Informativo Stabilimento Embraco;

Allegato F: Elenco degli estremi dei provvedimenti edilizi.

* * *

Letto, confermato e sottoscritto

Torino, li

Parte Promittente Venditrice

.....

Parte Promissaria Acquirente

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del c.c. i contraenti dichiarano di avere letto tutti gli articoli del presente contratto e di approvare specificatamente gli articoli: 2) Oggetto, 4) Pagamenti, 5) Trasferimento di proprietà e possesso, 8) Ristrutturazione dell'Immobile, 9) Eventuali lavori di frazionamento dei lotti, 12) Contratto definitivo di vendita; 13) Requisiti degli aventi causa, 14) Foro competente, 15) Garanzie, 16) Inquinamento, 17) Impegno di assunzione, 19) Divieto di cessione, 21) Spese di registrazione.

Torino, li

Parte Promittente Venditrice

.....

Parte Promissaria Acquirente

.....

Data: _____	Firma _____
-------------	-------------