

Bozza di CONTRATTO PRELIMINARE

Tra le sottoscritte parti:

Parte promittente venditrice

CORE – Consorzio Recupero Energetici S.p.a

in seguito denominata "parte promittente venditrice", in persona dell'Amministratore Unico, dott. Marco Luigi Cipriano, nato a Milano, il 6 agosto 1957, al presente atto autorizzato in forza di deliberazione dell'Assemblea dei soci in data 25 ottobre 2019

e

Parte promissaria acquirente

CAP HOLDING S.p.A

in seguito denominata "parte promissaria acquirente", in persona del Direttore Generale, avv. Michele Falcone, nato a Cosenza, il 13 marzo 1972, al presente atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 2019

PREMESSO CHE

- in data 2/10/2018, CAP e Core hanno sottoscritto apposito accordo con il quale le medesime parti hanno individuato le finalità del progetto per la realizzazione del Polo Tecnologico di Sesto San Giovanni - Biopiattaforma CAP ed hanno condiviso il relativo il percorso;
- in particolare, nel sopra citato accordo, le parti hanno definito che il progetto condiviso prevede l'acquisto, da parte di CAP Holding, delle infrastrutture di proprietà di CORE in cui quest'ultima svolge attualmente la propria attività, stabilendo che il valore del suddetto complesso immobiliare fosse definito a seguito di perizia effettuata da soggetto terzo ed indipendente;
- con tale acquisto CAP intende perseguire la finalità di procedere ad una riconversione – attraverso demolizione e ricostruzione – delle attuali strutture di proprietà di CORE per la realizzazione di infrastrutture strumentali al servizio idrico integrato necessarie alla valorizzazione dei fanghi provenienti dalla attività di gestione compiuta dalla stessa CAP quale parte di un più ampio progetto che prevede la costruzione di una BIOPIATTAFORMA per la promozione dell'Economia Circolare attraverso anche il recupero della FORSU;
- il perito per la definizione del valore del complesso immobiliare è stato individuato nella dott.ssa Maria Carla Bottini a seguito dell'ordinanza del Presidente del Tribunale di Milano del 9 aprile 2019, RG n. 3754/2019;
- in data 03/10/2019, la dott.ssa Maria Carla Bottini ha depositato la perizia, asseverata in data 7 ottobre 2019 (rep. 920 – Notaio Anna Riberti), relativa alle immobilizzazioni materiali di Core, costituite da un compendio immobiliare (terreni e fabbricati) ed impiantistico con riferimento al valore degli stessi alla data del 31/12/2018.

- come previsto nel GANTT dell'intera operazione, accettato è condiviso dalle parti del presente contratto, il suddetto valore sarà oggetto di una perizia di aggiornamento, sempre da parte della dott.ssa Maria Carla Bottini, entro il mese di luglio del 2020 in previsione del trasferimento definitivo degli asset individuato entro il mese di settembre 2020 al fine di ottenere che il valore degli asset stessi sia valutato ad istante il più vicino possibile alla data della cessione definitiva;
- in data 25 ottobre 2019, l'Assemblea di CORE, preso atto della relazione di stima effettuata dal perito, dott.ssa Maria Carla Bottini ha autorizzato l'Amministratore Unico a cedere a CAP Holding le immobilizzazioni materiali di proprietà di CORE, comprensive di beni immobili (terreni e fabbricati) ed impianti, così come individuati nella citata relazione di stima al prezzo di euro 8.200.000,00, comprensivo di beni mobili, provvisoriamente determinato alla data del 31 dicembre 2018, che sarà sottoposto a successivo aggiornamento entro luglio 2020;
- in data 14/11/2019 il Cda di CAP Holding S.p.a. ha deliberato l'acquisto delle immobilizzazioni materiali di proprietà di CORE, comprensive di beni immobili (terreni e fabbricati) ed impianti, il tutto come esattamente individuato nella relazione di stima, redatta dalla dott.ssa Maria Carla Bottini, al prezzo di euro 8.200.000,00, comprensivo di beni mobili, provvisoriamente determinato – nella suddetta relazione di stima - alla data del 31 dicembre 2018.
in dataATO città Metropolitana di Milano ha provveduto a fare proprio il progetto definitivo.....
- in data.....e in data.....i comuni soci di CORE hanno deliberato di prendere atto del suddetto progetto, dell'avvio della PAUR nonché della prevista stipula del contratto preliminare in oggetto in cui viene erogata una somma di euro 4.000.000,00 da CAP a favore di Core Srl
- in data..... l'Assemblea dei soci di CAP ha deliberato di fare proprio il progetto definitivo come sopra delineato e.....
- le parti danno atto che sui terreni oggetto del presente contratto sono state eseguite indagini di natura ambientale e che le stesse hanno dato esito negativo, non essendo state evidenziate criticità;

Tutto ciò premesso,

tra le parti come sopra rappresentate,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Parte promittente venditrice si obbliga a vendere a parte promissaria acquirente, che si obbliga ad acquistare, il compendio immobiliare ed impiantistico di proprietà di CORE Spa, come di seguito individuato:

A) Compendio immobiliare sito in Comune di Sesto San Giovanni, via Daniele Manin 181/205, il tutto distinto

nel Catasto Fabbricati di Sesto San Giovanni (MI) come segue:

nel Catasto Terreni di Sesto San Giovanni come segue:

Confini:

Per la migliore identificazione di quanto sopra descritto le parti fanno espresso riferimento alla planimetria, che qui si allega sotto la lettera ". . . ." fatta avvertenza che le dimensioni e misure da essa rilevabili hanno valore indicativo.

(B) Compendio impiantistico costituito da i) caldaie e attrezzature attinenti ii) forni e attrezzature attinenti iii) impiantistica trattamento fumi e di corredo generale, il tutto come meglio descritto nell' allegato ". ." nonche i seguenti beni mobili come individuati a pag. 23 della perizia indicata in premessa.

Art. 2

Le parti si riservano di definire, in sede di stipulazione del contratto definitivo, l'esatta qualificazione giuridica dello stesso e la conseguente regolamentazione dei rapporti giuridici tra di esse intercorrenti.

Art. 3

Parte promittente venditrice dichiara di avere la piena proprietà e libera disponibilità delle porzioni immobiliari, individuate all'articolo che precede.

Parimenti, parte promittente venditrice dichiara di avere la piena proprietà e la libera disponibilità degli impianti e dei beni mobili individuati all'articolo che precede.

Art. 4

Parte promittente venditrice dichiara e garantisce che le porzioni immobiliari, individuate all'art. 1, sono e saranno sino alla data del contratto definitivo libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, privilegi fiscali o altri oneri e vincoli di qualsiasi genere.

Analogamente, Parte promittente venditrice dichiara e garantisce che le componenti impiantistiche e i beni mobili oggetto della presente contratto, come individuate all'art. 1, sono e saranno sino alla data del contratto definitivo libere da pignoramenti, liti in corso, privilegi fiscali o altri oneri e vincoli di qualsiasi genere.

In particolare, la parte promittente venditrice garantisce che quanto promesso in vendita non è soggetto a divieti di alienazione o vincoli alla circolazione derivanti da normativa urbanistica e che in relazione alle

unità promesse in vendita non sussistono vincoli storico-artistici, paesaggistici e idrogeologici, diversi da quelli eventualmente segnalati negli atti di provenienza.

Parte promittente venditrice dichiara inoltre che non vi sono aventi diritto a prelazione di qualunque genere.

Parte promittente venditrice si impegna infine ad aggiornare puntualmente la parte promissaria acquirente in ordine alle movimentazioni ed alle correlate motivazioni e documenti giustificativi, in aumento ed in diminuzione, sia in termini fisici che di valore, delle immobilizzazioni materiali, oggetto del presente contratto, fino al definitivo trasferimento a favore di CAP.

Art. 5

Le porzioni immobiliari e gli impianti ed i beni mobili, oggetto del presente contratto, saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno alla data del contratto definitivo.

Art. 6

Parte promittente venditrice si obbliga a consegnare al notaio incaricato della stipulazione del rogito nei termini da questi indicati al momento del conferimento dell'incarico la documentazione idonea a comprovare la propria titolarità, la regolarità urbanistica, la propria legittimazione a disporre ed ogni altra documentazione che sia dal notaio richiesta in relazione ai beni immobili oggetto di cessione.

Art. 7

Le parti prendono atto che il valore delle immobilizzazioni materiali di CORE, come definito nella relazione di stima della dott.ssa Maria Carla Bottini, citata in premessa, è riferito alla data del 31 dicembre 2018 e convengono ed accettano, sin da ora, che il prezzo definitivo di cessione delle suddette immobilizzazioni materiali sarà quello che risulterà a seguito dell'aggiornamento della suddetta relazione di stima, previsto entro il mese di luglio dell'anno 2020, in previsione della stipulazione del contratto definitivo entro il mese di settembre dell'anno 2020.

La parte promissaria acquirente si obbliga a versare alla parte promittente venditrice, entro la data del 30 gennaio 2020, la somma di euro 4.000.000,00 (euro quattromilioni/00) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 cod. civ., alla parte promittente venditrice che accetta e ne rilascia corrispondente quietanza.

Il pagamento del suddetto importo di euro 4.000.000 (quattromilioni/00) sarà eseguito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della parte promittente venditrice di seguito indicato:

.....

o sul diverso conto corrente che la parte promittente venditrice comunicherà alla parte promissaria acquirente non oltre 3 giorni antecedenti la data fissata per il pagamento dell'importo previsto a titolo di caparra confirmatoria.

Le parti convengono che, al momento della conclusione del contratto definitivo, ed in caso di corretto adempimento, detta somma di danaro sia definitivamente imputata a prezzo.

Si intende per corretto adempimento di CAP:

la presentazione avanti al Notaio incaricato per la stipula del contratto definitivo, entro la data del 30 novembre 2020, al prezzo che risulterà all'esito dell'aggiornamento della perizia, relativa alle immobilizzazioni materiali di CORE, salvo il verificarsi anche di una sola delle condizioni risolutive previste all'art. 13 che segue.

Si intende per corretto adempimento di Core:

la presentazione avanti al Notaio incaricato per la stipula del contratto definitivo, entro la data del 30 novembre 2020, al prezzo che risulterà all'esito dell'aggiornamento della perizia relativa alle immobilizzazioni materiali di CORE

In caso di non corretto adempimento da parte di Core, CAP Holding, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 cod. civ. potrà recedere dal contratto ed esigere da CORE il doppio dell'importo versato a titolo di caparra confirmatoria.

In caso di non corretto adempimento da parte di CAP, Core Spa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 cod. civ. potrà recedere dal contratto e ritenere l'importo ricevuto a titolo di caparra confirmatoria.

Art. 8

Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo entro la data del 30 novembre 2020
Tale termine sarà prorogabile solo di comune accordo.

La scelta del notaio incaricato di ricevere il contratto definitivo spetta alla parte promissaria acquirente che dovrà darne comunicazione alla parte promittente venditrice.

Art. 9

La proprietà si trasferisce in capo alla parte acquirente con la stipulazione del contratto definitivo.

La consegna delle unità immobiliari e degli impianti oggetto di cessione sarà effettuata alla parte promissaria acquirente il medesimo giorno del rogito.

Art. 10

Parte promittente venditrice garantisce la conformità urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare oggetto del presente contratto.

Art. 11

Il presente contratto preliminare è sottoposto a condizione risolutiva al verificarsi anche di uno solo dei seguenti eventi con conseguente obbligo, da parte di CORE, di restituire unicamente l'importo di euro 4.000.000 (e dunque non il doppio dell'importo, anche se ricevuto a titolo di caparra confirmatoria, la quale rimane unicamente esigibile nel caso di inadempimento di cui all'art. 7) senza che CAP abbia null'altro a pretendere:

- Mancato ottenimento, entro 31/7/2020, da parte di CAP, del Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale o comunque dei titoli autorizzativi necessari per la realizzazione del progetto;
- verificarsi di eventi di natura straordinaria ed imprevedibili (inclusi mutamenti delle norme di legge intervenuti dopo la data di sottoscrizione) che abbiano o possano ragionevolmente avere una significativa incidenza negativa sulla realizzazione del polo tecnologico di Sesto San Giovanni – Biopiattaforma CAP come individuato in premessa ;

A garanzia del credito restitutorio di CAP Holding, derivante (i) dal verificarsi anche di una sola delle condizioni risolutive di cui al presente articolo o (ii) dall'inadempimento di CORE alla stipulazione del contratto definitivo con conseguente diritto di CAP ad incamerare il doppio della caparra confirmatoria, CORE si impegna a costituire, a favore di CAP, contestualmente all'incasso della somma di euro 4.000.000,00, una fideiussione bancaria, a garanzia dell'intero importo sopra indicato (euro 4.000.000,00), e che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta da parte di CAP Holding.

Art. 12

Spese e tributi del presente contratto preliminare nonché del successivo definitivo sono a carico della parte promissaria acquirente. L'onere e la spesa per reperire la documentazione relativa ai beni promessi in vendita è a carico della parte venditrice e così ogni altro onere che le sia attribuito dalla legge.

Allegati al contratto preliminare di vendita:

"..." planimetria

"..." elenco degli impianti