

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2011 duemilaundici
il 20 venti dicembre

nel mio studio in Verona, Via Carmelitani Scalzi, 20

Innanzi a me dottoressa MICHELA MERIGHI Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, residente in Verona, sono presenti i signori:

da una parte

Scapocchin Luciano, nato a Padova (PD) l'8 marzo 1953, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di socio amministratore, per conto ed in rappresentanza della società in nome collettivo:

"CASABELLA S.N.C. DI SCAPOCCHIN LUCIANO & C.", con sede in Massanzago (PD), Via Roma n. 3/c, Codice Fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 02163180280, REA n. 211613; munito per patto sociale di ogni potere per la straordinaria amministrazione della società.

In seguito denominata "Parte venditrice"

dall'altra parte

Mion Valter, nato a Verona (VR) il 12 settembre 1947, domiciliato a Verona (VR), Via Ciro Menotti n.2, il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione in nome e per conto della società:

"MIGROSS S.P.A.", con sede in Bussolengo (VR), Via Pietro Vassanelli n. 21/23, capitale sociale Euro 4.160.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 00858310238 e R.E.A. n. 162905, giusta i poteri allo stesso conferiti con delibera del Consiglio di amministrazione in data 9 novembre 2011, che in estratto autentico si allega al presente atto sub A);

In seguito denominata "Parte acquirente"

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con quest'atto convengono quanto segue:

PREMESSO

- che con atto in data 10 aprile 2003 n. 128400 di repertorio notaio Giorgio Merone di Camposampiero, registrato a Padova il 29 aprile 2003 al n. 3275 atti pubblici e trascritto a Vicenza il 14 aprile 2003 al n. 9482 RG. e n. 6445 RP., la società CASABELLA S.N.C. DI SCAPOCCHIN LUCIANO & C. (allora Casabella s.n.c. di Merlo S. & C.) acquistò capannoni industriali e pertinenze (successivamente demoliti in forza di permesso di costruire n. 163/2003 del 18 settembre 2003), in Comune di Altavilla Vicentina (VI), Strada Statale 11 ed insistenti su area (coperta e scoperta) distinta al Catasto Terreni di Altavilla Vicentina, Fg. 3, m.n. 2, 126, 137 e 138 di complessivi ha. 1.50.61;

- che la società "CASABELLA S.N.C. DI SCAPOCCHIN LUCIANO & C." in forza del permesso di costruire n. 211/2003 e n. 12693 di prot. rilasciato dal Comune di Altavilla Vicentina in data 29 marzo 2004 e di successivi permessi di costruire in variante n. 171/2004 e n. 14508 di prot. in data 18 novembre 2004 e n. 55/2008 e n. 6025 di prot. in data 16 maggio 2008 nonché permesso di costruire n. 01/2009 e n. 17288 di prot. in data 15 maggio 2009, ha iniziato la costruzione, sulla predetta area, in parte di risulta dalla demolizione dei fabbricati preesistenti, di un complesso commerciale e direzionale, di cui fa parte la consistenza immobiliare oggetto del

presente atto;

- che con tipo mappale in data 11 novembre 2011 n. VI0391533 di prot. i predetti mappali 3, 126, 137 e 138 sono stati tra loro accorpati e fusi nell'unico m.n. 1563 di ha. 1.50.61 - ente urbano - passato al Catasto Fabbricati;

TANTO PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto la società "CASABELLA S.N.C. DI SCAPOCCHIN LUCIANO & C.", come sopra rappresentata, vende alla società "MIGROSS S.P.A." che, come sopra rappresentata acquista, la piena ed esclusiva proprietà di una porzione di fabbricato, attualmente in corso di costruzione, avente destinazione commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non e che sarà così composta:

- locale ad uso negozio per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, per una superficie netta calpestabile di almeno mq. 2.160;

- locale ad uso servizi e vani tecnici, per superficie rimanente, tenendo conto che la intera superficie netta calpestabile al piano terra sarà non inferiore a mq. 3.000 e l'altezza utile interna non inferiore a mt. 4,50;

- area esterna adibita a piano di carico e scarico comprensiva di banchina;

- area esterna al piano terra costituita da parcheggi;

- area interrata adibita a parcheggio di almeno mq. 3.000 con altezza minima richiesta dalle normative vigenti, avente accesso mediante rampa di proprietà collocata sul lato lungo scoperto, scale e ascensore, il tutto nelle prescrizioni minime previste dalle norme urbanistiche.

Il tutto in corso di costruzione e facente parte del complesso commerciale e direzionale, sempre in corso di costruzione, in Comune di Altavilla Vicentina (VI), Via Olmo e distinto al Catasto Fabbricati del

Comune di: ALTAVILLA VICENTINA

Fig. 3

m.n. 1563 sub 9 - Piano S1-T-1 - unità in corso di costruzione;

m.n. 1563 sub 10 - Piano T - area urbana di mq. 468.

Confini: m.n.180, unità subalterno 3, unità subalterno 8, m.n. 48, m.n. 51; salvo i più recenti e precisi.

Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà - proporzionali al valore del bene venduto rispetto all'insieme in condominio - sull'area coperta, sull'area pertinenziale scoperta, nonché sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra le quali in particolare il bene non censibile m.n. 1563 sub 7 - impianti tecnologici - comune ai subb 3, 4, 5, 6 e 9.

A migliore identificazione della porzione di fabbricato in corso di costruzione oggi acquistata e degli enti e servizi comuni dell'intero complesso, vengono allegati al presente atto sotto la lettera B), copia dell'estratto di mappa scala 1:2000 del Catasto Terreni del Comune di Altavilla Vicentina, Fig. 3 e sotto la lettera C) l'elaborato planimetrico grafico dell'intero complesso commerciale in corso di costruzione.

Il prezzo della vendita è dichiarato dalle parti in Euro 2.641.800,00 (euro duemilionesicentoquarantunomilaottocento e zero centesimi) oltre ad Iva, già pagato dalla società acquirente alla società venditrice che ne rilascia quietanza a saldo, rinunciando all'ipoteca legale.

A norma di quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del D.L. 04.07.2006 n. 223 convertito con modificazioni in legge n. 248 del 4 agosto 2006 i comparenti - ai sensi del D.P.R. 445/2000 e da me notaio resi edotti, previa illustrazione delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, dei poteri di accertamento

dell'Amministrazione Finanziaria nonchè della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - dichiarano quanto segue:

a) il prezzo sopra convenuto oltre ad IVA è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto a Euro 670.000,00 (euro seicentosettantamila e zero centesimi) mediante assegno bancario non trasferibile n. 067781 5233 04 della Banca Popolare di Verona emesso in data 15 novembre 2002;

- quanto a Euro 2.340.700,00 (euro duemilionitrecentoquarantamilasettecento e zero centesimi) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0698231081 - 02 della Banca Popolare di Verona emesso in data 7 marzo 2007;

- quanto a Euro 167.433,00 (euro centosessantasettemilaquattrocentotrentatré e zero centesimi) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0718976859 - 03 della Banca Popolare di Verona emesso in data odierna;

b) la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione.

La società venditrice, ai sensi della vigente normativa urbanistica, dichiara che il fabbricato in corso di costruzione è stato realizzato in conformità ai permessi di costruire rilasciati dal Comune di Altavilla Vicentina, citati in premessa ed i cui dati devono intendersi come qui integralmente riportati.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli immobili venduti e la loro libertà da iscrizioni, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli di ogni specie; fanno eccezione le seguenti formalità ben note alla società acquirente e gravanti sull'intero complesso commerciale:

- ipoteca per Euro 24.000.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana accesa a Vicenza in data 18 aprile 2003 al n. 10628 R.G. e n. 1990 R.P., a garanzia di apertura di credito per Euro 12.000.000,00 di cui al contratto in data 12 aprile 2003 n. 128402 di repertorio notaio Giorgio Merone di Camposanpiero (PD);

- ipoteca per Euro 12.000.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana accesa a Vicenza in data 23 giugno 2006 al n. 17597 R.G. e n. 4262 R.P., a garanzia di apertura di credito per Euro 6.000.000,00 di cui al contratto in data 15 giugno 2006 n. 274601 di repertorio notaio Donato Cazzato di Padova.

A tale proposito le parti si danno reciprocamente atto che l'efficacia e l'esecutività di entrambe le predette formalità ipotecarie nei confronti dei beni oggi acquistati dalla società acquirente, è regolata da separati accordi già intercorsi tra le società comparenti, nonchè tra la società acquirente e la Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana e che la futura sottrazione ipotecaria dei beni oggi acquistati verrà effettuata a cura e spese della società venditrice.

- trascrizione di sequestro conservativo a favore di Quadrifoglio s.p.a. con sede in Pordenone eseguita a Vicenza in data 10 aprile 2009 al n. 7676 R.G. e n. 4909 R.P. per il quale - essendo già stata transattivamente risolta la sottostante controversia - sono in corso, a cura e spese della società venditrice, le pratiche necessarie per ottenere l'ordinanza di cancellazione dal Tribunale di Padova ed il suo conseguente annotamento presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza.

Gli immobili sono venduti a corpo, nello stato in cui attualmente si trovano, con accessioni, pertinenze, diritti e con le inerenti servitù; ed in particolare con la servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, ben nota alle parti.

Le parti si danno inoltre reciprocamente atto che l'intero complesso commerciale è stato oggetto di convenzioni edilizie stipulate con il comune di Altavilla Vicentina in

data 11 febbraio 2004 n. 132124 di repertorio notaio Michele Colasanto di Arzignano, trascritta a Vicenza in data 8 marzo 2004 al n. 5769 R.G. e n. 3682 R.P. e in data 11 dicembre 2008 n. 31213 di repertorio notaio Franco Cardarelli di Padova, trascritta a Vicenza il 30 dicembre 2008 al n. 28365 R.G. e n. 18011 R.P. e che sono stati costituiti vincoli di destinazione a pubblico parcheggio e pubblica viabilità su parte del complesso commerciale con atti trascritti in data 8 aprile 2004 al n. 8876 R.G. e n. 5686 R.P. e in data 1° dicembre 2004 al n. 29215 R.G. e n. 18527 R.P. Si precisa inoltre che in data 20 marzo 2007 n. 30038 di repertorio notaio Franco Caldarelli di Padova, registrato a Padova il 3 aprile 2007 al n. 1943 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo relativo alla rotatoria e alle altre opere stradali i cui obblighi sono da intendersi vincolanti anche per parte acquirente. A tal fine si allega al presente atto sotto la lettera D) copia del suddetto atto.

Il possesso degli immobili acquistati con le conseguenze utili ed onerose viene dato alla società acquirente con effetto da oggi.

Le parti costituiscono come patto accessorio (valore ricompreso nel prezzo di vendita):

- servitù reciproca di passo pedonale e carraio sulle rampe facenti parte della maggior consistenza distinta rispettivamente con il m.n. 1563 sub 8 (di proprietà della società venditrice) e m.n. 1563 sub 9 (oggi acquistato dalla società acquirente) - Catasto Fabbricati di Altavilla Vicentina, Fg. 3 - ed evidenziate con il colore rosso nell'elaborato planimetrico grafico allegato sub C).

- servitù reciproca di passo pedonale, carraio e parcheggio sulle aree esterne facenti parte della maggior consistenza distinta rispettivamente con il m.n. 1563 sub 5, m.n. 1563 sub 6, m.n. 1563 sub 8 e m.n. 1563 sub 3 (di proprietà della società venditrice) e m.n. 1563 sub 9 (oggi acquistato dalla società acquirente) - Catasto Fabbricati di Altavilla Vicentina, Fg. 3 - ed evidenziate con il colore giallo nell'elaborato planimetrico grafico allegato sub C).

La società venditrice dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici adottati nel Comune di Altavilla Vicentina (VI) successivamente al 21 novembre 2011, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica n. 18783 di prot., che in originale qui si allega sotto la lettera E) con precisazione che il predetto certificato fa riferimento ai mn. 2, 126, 137 e 138 del Fg. 3 del Comune di Altavilla Vicentina, corrispondenti nel loro insieme all'attuale m.n. 1563 come meglio precisato in premessa.

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente trasferimento è soggetto ad Iva. Imposte e spese di quest'atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Quest'atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano su fogli due per facciate otto, viene da me letto ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono, dispensandomi dalla lettura degli allegati, alle ore tredici e dieci

F.to Luciano Scapocchin

F.to Mion Valter

F.to Michela Merighi notaio L.S.

Registrato il 04 gennaio 2012

n. 150 serie 1T

Euro 106.742,00

Notaio CARDARELLI FRANCO

Via San Fermo n. 80 - 35137 PADOVA

Tel. e fax 049666545 - 049661581

Via Busonera n. 24 - 35031 ABANO TERME (PD)

Tel. e fax 0498630269 - 0498669842

CERTIFICAZIONE

Io sottoscritto dott. Franco Cardarelli, Notaio del Collegio di Padova, con sede in Padova,

CERTIFICO

che con atto a mio rogito in data odierna tra:

- il "COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA" (codice fiscale 00518900246);

e la società:

- "CASABELLA S.N.C. DI MERLO S. & C.", con sede in Massanzago (PD), Via Roma 3/C, n.ro di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova, e codice fiscale 02163190280;

è stata stipulata una CONVENZIONE PRELIMINARE D'INTERVENTO EDILIZIO regolata dagli articoli di seguito descritti.

Si premetteva,

1) che la società "CASABELLA S.N.C. DI MERLO S. & C.", in qualità di proprietaria degli immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Altavilla Vicentina (VI), foglio 3, particelle nn.:

| | | |
|--------------|---------|----------------|
| - 2 di Ha. | 1.13.97 | (ente urbano); |
| - 126 di are | 15.80 | (ente urbano); |
| - 137 di are | 0.14 | (ente urbano); |
| - 138 di are | 20.70 | (ente urbano); |

nel Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina, foglio 3, particella n.ro 126, via Olmo, P.T.1., Categ. D/1, RCE 29.520,68, è in possesso dei seguenti permessi di costruire per la realizzazione di un edificio commerciale-direzionale: permesso di costruire n. 211/2003 del 29.03.2004 - permesso di costruire n. 171/2004 del 18.11.2004 - permesso di costruire n. 55/2008 del 16.05.2008;

2) che il terreno di proprietà risulta essere inserito in P.R.G. in Zona Territoriale Omogenea di tipo D3/3 "Commerciale - direzionale di completamento con presenza di attività produttive compatibili";

3) che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, controstrada parallela alla Strada Statale 11 per una larghezza complessiva di metri 12,00 (dodici virgola zero zero), connesse all'intervento è stata sottoscritta una convenzione preliminare in data 11 febbraio 2004 presso il Dottor Michele Colasanto Notaio in Arzignano (atto n.132124 di repertorio, registrato ad Arzignano il 24 febbraio 2004 al n.171 Serie 2 - trascritto a Vicenza l'8 marzo 2004 al n.5769/3682);

4) che la Ditta Casabella s.n.c di Merlo S. & C. in data 20 marzo 2007 ha sottoscritto un atto d'obbligo presso il Dottor Franco Cardarelli Notaio del Collegio di Padova, n.30038 di repertorio, registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio locale di Padova il 03 aprile 2007 al n.1943 S2.



5) che il Sig. Luciano Scapocchin, in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società, in virtù dei poteri a lui spettanti in forza dei patti sociali, con il citato atto, premesso che dichiarava la Ditta interessata ad una variante al P.R.G. vigente affinché nel complesso immobiliare fosse consentita l'attività di commercio al dettaglio su "grande superficie di vendita" ai sensi dell'art.15 della L.R.15/2004 ritenendo ai fini della compatibilità con la viabilità necessaria la realizzazione di opere viarie di supporto, si obbligava, per la società sopra rappresentata e i suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Altavilla Vicentina, a realizzare a propria cura e spese, secondo il progetto autorizzato dal Comune, una rotonda e le altre opere stradali sui tratti di strada ad essa collegati in corrispondenza dell'intersezione fra la S.R.11 Padana Superiore e Via Sottopasso Olmo;

6) che la realizzazione e il completamento di tali opere è condizione preliminare per l'insediamento di strutture commerciali assimilabili alle grandi strutture di vendita;

7) che la Ditta Casabella s.n.c. di Merlo S. & C. in data 03 agosto 2007 ha presentato istanza di permesso di costruire per la realizzazione di una rotonda all'intersezione fra la S.R.11 Padana Superiore e Via Sottopasso Olmo, allo scopo di migliorare l'articolazione del flusso viabilistico razionalizzando anche numero, funzione e posizione degli accessi;

8) che l'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina ha condiviso la scelta progettuale avanzata, individuando l'opera con apposita variante al P.R.G. e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, nonché pareri e nulla-osta favorevoli, da parte degli Enti che giuridicamente hanno competenza;

9) che la proposta progettuale avanzata costituisce un miglioramento della viabilità rispetto all'ipotesi che contemplava la realizzazione della sola controstrada;

10) che la Ditta Casabella s.n.c. di Merlo S. & C. ha acquisito le autorizzazioni ed i pareri favorevoli dei seguenti soggetti: Veneto Strade s.p.a., Dipartimento Viabilità della Provincia di Vicenza, Ufficio del Genio Civile della Regione Veneto, Consorzio di Bonifica Riviera Berica, Comune di Creazzo;

11) che l'intervento così concepito produrrà una migliore regolamentazione dei flussi veicolari in adiacenza al realizzando complesso commerciale-direzionale in un nodo nevralgico della viabilità;

SI CONVENIVA E STIPULAVA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La ditta costruttrice si impegna a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati grafici di progetto, nel computo metrico estimativo e nel capitolato speciale d'appalto, già acquisiti agli atti del Comune, così riassunte: Nuova rotonda stradale lungo la Strada Regionale n.11 nel Comune di Altavilla Vicentina all'incrocio con Via dell'Olmo.

ARTICOLO 2

ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta costruttrice dovrà provvedere a proprie cure e spese, seguendo le direttive impartite dal Comune e dagli Enti interessati, all'allacciamento ai pubblici servizi di tutte le reti e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento.

In particolare, gli allacciamenti della fognatura (rete acque nere, rete acque meteoriche) dell'intervento edificatorio alla rete esistente dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni degli elaborati di progetto.

ARTICOLO 3

TEMPI DI ESECUZIONE

Le opere di urbanizzazione consistenti nella rotonda e opere connesse dovranno ini-

ziare entro 90 (novanta) giorni dalla notifica del permesso di costruire nel rispetto delle modalità previste dalla normativa in vigore in materia di opere pubbliche.

Tutte le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti dovranno essere realizzati entro la durata del permesso di costruire e terminati per ottenere il rilascio del certificato di agibilità anche parziale dell'edificio a destinazione commerciale-direzionale.

ARTICOLO 4

COLLAUDO

La ditta costruttrice dovrà richiedere al Comune di sottoporre a collaudo tutte le opere eseguite.

Il collaudo sarà eseguito non prima di 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed entro i successivi 30 (trenta) giorni, a cura di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, e sarà a carico della ditta costruttrice.

La ditta potrà nominare un suo Tecnico per assistere e collaborare alle operazioni; le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti.

All'atto del collaudo dovranno essere presentati gli elaborati aggiornati (planimetrie e profili) esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria elencate all'articolo 1.

Sarà obbligo della Ditta Casabella far redigere e sottoscrivere da parte degli Enti citati al punto 10 della premessa un verbale congiunto nel quale si dichiara e si certifica la regolare esecuzione e l'ottemperanza alle prescrizioni dagli stessi impartite.

ARTICOLO 5

CONSEGNA DELLE OPERE TRASFERIMENTO DELLE AREE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate gratuitamente agli Enti competenti gestori della viabilità entro 90 (novanta) giorni dal loro favorevole collaudo.

Entro i successivi 60 (sessanta) giorni dalla data di consegna dovranno essere stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione delle eventuali servitù.

ARTICOLO 6

MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dalla presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione e di responsabilità civile e penale relativi all'esecuzione ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della ditta costruttrice.

Al momento della consegna le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

ARTICOLO 7

PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione della rotonda è strettamente correlato con l'istanza edilizia relativa alla costruzione di un edificio a destinazione commerciale e direzionale.

Per il rilascio dei certificati di agibilità dell'edificio, anche parziali, le opere dovranno essere collaudate con esito favorevole.

ARTICOLO 8

CESSIONE A TERZI

La ditta costruttrice non effettuerà cessione a terzi dell'area destinata alla rotonda, per la quale resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente.

La ditta notizierà mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita delle porzioni di fabbricato da realizzarsi, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che sarà allegata in copia all'atto di compravendita.



**ARTICOLO 9
REGIME FISCALE**

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cure e spese della ditta costruttrice.

Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta costruttrice, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge, ed in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666.

**ARTICOLO 10
CONTROVERSIE**

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno definite, con arbitrato libero ed irrituale, da un Collegio Arbitrale costituito da due arbitri nominati da ciascuna parte entro 30 (trenta) giorni dalla relativa richiesta, e da un terzo arbitro che fungerà da Presidente, nominato dagli arbitri di parte sempre nel termine di 30 (trenta) giorni dalla loro nomina o, in subordine, dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio arbitrale dovrà decidere entro 90 (novanta) giorni dalla sua costituzione e le decisioni saranno definitive.

**ARTICOLO 11
CESSIONI DI AREE**

La ditta si impegna a trasferire e cedere a titolo gratuito agli Enti competenti le aree occupate dalle opere oggetto di convenzione.

In fase di definitivo frazionamento dell'area potranno risultare modifiche alle superfici dell'intervento, ferme restando le dimensioni del progetto.

**ARTICOLO 12
DISPOSIZIONI VARIE**

La presente convenzione sostituisce in tutti i sensi e gli effetti la convenzione sottoscritta in data 11 febbraio 2004 presso il Dottor Michele Colasanto Notaio in Arzignano (atto n.132124 di repertorio, registrato ad Arzignano il 24 febbraio 2004 al n.171 Serie 2 - trascritto a Vicenza l'8 marzo 2004 al n.5769/3682).

Padova, il 11 dicembre 2008

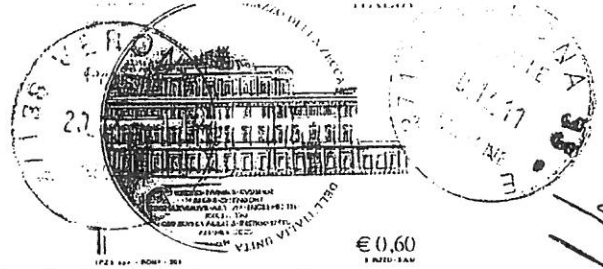
 **NOTAIO FRANCO CARDARELLI**
[Handwritten signature]

22/12/11

31/12/11

CONVENZIONE

CONVENZIONE



CASABELLA SNC di Scapocchin Luciano & C. (già di Merlo Sonia e C.),
con sede in Massanzago (PD), Via Roma n° 3/C, C.F. e P.Iva 02163180280,
in persona del legale rappresentante pro tempore Sig Luciano Scapocchin, di
seguito, per brevità, anche "Casabella", ovvero "Promittente venditrice"

e

MIGROSS SPA, con sede in Bussolengo (VR), Via Paolo Vassanelli
n°21/23, P. Iva 00858310238, in persona del legale rappresentante pro-
tempore Sig. ^{LUCIA *} Valter Mion, di seguito, per brevità, anche "Migross", ovvero
"Promissaria acquirente"

Premesso che:

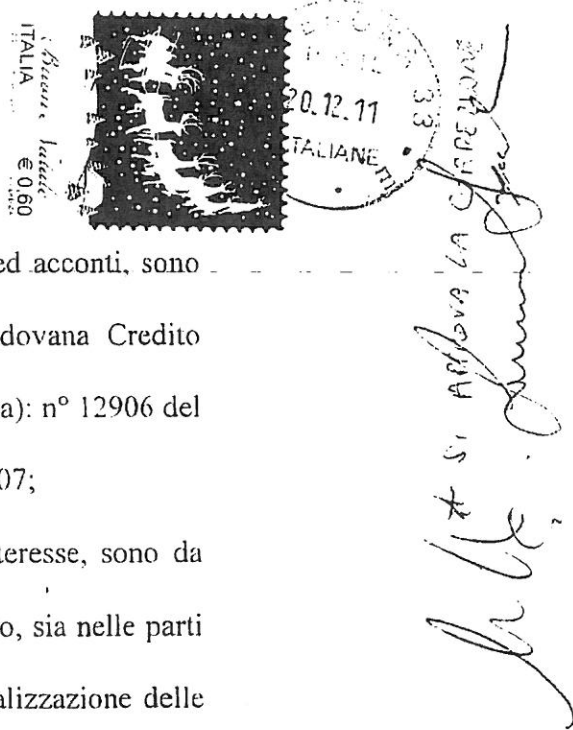
- A) "Casabella", con contratto preliminare di cessione di immobile, stipulato il 29.10.2002, ha promesso in vendita a "Migross" un immobile avente destinazione di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, da erigersi all'interno del realizzando complesso immobiliare in Comune di Altavilla Vicentina (così come descritto nel suddetto contratto), per un corrispettivo stabilito in Euro 5.000.000,00, oltre Iva;
- B) Con appendice integrativa del predetto contratto, sottoscritta in data 23.02.2006, "Casabella" ha promesso di vendere a "Migross" un'ulteriore superficie lorda di mq 660 circa, per un prezzo di Euro 950.000,00, oltre Iva, da sommarsi al corrispettivo di cessione di Euro 5.000.000,00 (oltre Iva), sopracitato;
- C) "Migross" ha versato, ad oggi, tra caparra ed acconti, la somma complessiva di Euro 2.641.800, Iva esclusa, per cui rimane da versare, a

* SI APPROVA LA CONVENZIONE
Luciano Scapocchin

Luciano Scapocchin

Valter Mion

saldo, la somma di Euro 3.308.200,00, oltre Iva;

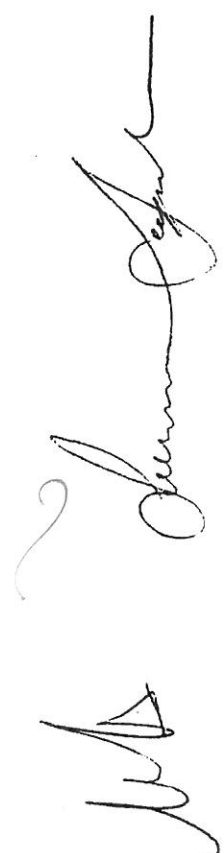


D) Gli importi sinora corrisposti da "Migross", per caparra ed acconti, sono garantiti dalle seguenti fideiussioni emesse da "Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (di seguito, per brevità, solo Banca Padovana): n° 12906 del 28.12.06 (e sue appendici di proroga) e n° 13119 del 07.03.2007;

E) Le parti si danno atto che, allo stato e per quanto d'interesse, sono da ultimare le opere relative al complesso immobiliare in oggetto, sia nelle parti comuni che nelle parti di competenza Migross, oltre alla realizzazione delle opere necessarie e funzionali relative alle prescrizioni contenute nella stipulata Convenzione urbanistica e atte a conseguire l'agibilità del complesso immobiliare, nonché i permessi e le autorizzazioni amministrative - commerciali che consentano a Migross, a Quadrifoglio e a Projecteam (o ad altri, ^A per queste due ultime eventualmente subentrati e/o subentrandi) l'esercizio dell'attività commerciale.

In particolare occorre procedere:

- 1) alla "bonifica", mediante appositi ed opportuni strumenti urbanistici, delle varianti intervenute in corso d'opera;
- 2) alla realizzazione della rotatoria stradale;
- 3) all'ultimazione - realizzazione di tutti i lavori ed opere previsti nel progetto esecutivo del fabbricato e più in dettaglio:
 - a) all'installazione dell'impianto elettrico, relativamente sia alle parti comuni che alla parte di competenza Migross (nella quale ultima sarà realizzato l'impianto fino ai quadri elettrici compresi);





- b) all'installazione dell'impianto idrico, relativamente sia alle parti comuni che alla parte di competenza Migross;
- c) all'installazione dell'impianto termoidraulico, sia nelle parti comuni che nella parte di competenza Migross;
- d) all'installazione dell'impianto antincendio, relativamente sia alle parti comuni che alla parte di competenza Migross;

-4) alla realizzazione delle opere di finitura (pavimenti e bagni) nella parte Migross.

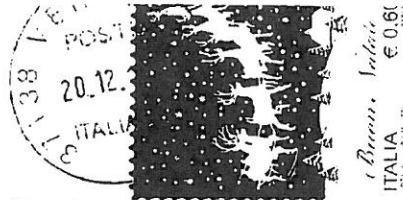
Si precisa, sul punto, che, per la realizzazione e l'esecuzione di tutto quanto sopra, si valuta, in via presuntiva e salvo computo metrico analitico e sulla scorta della relativa documentazione di spesa, che necessiti la somma di circa € 3.600.000,00, oltre ad IVA (compresi i compensi di tutti i professionisti - anche arretrati - e, altresì, quanto necessario relativamente alle autorizzazioni/licenze commerciali e agli allacciamenti ai pubblici servizi):

F) Casabella e Migross, coopereranno, al massimo, al fine di ottenere le autorizzazioni/licenze commerciali di cui al punto *sub* E delle premesse, dando atto che tale ottenimento costituisce un fondamentale ed imprescindibile interesse comune.

Tutto ciò premesso, tra le parti, sopra indicate

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente atto.
- 2) "Migross" si impegna, purchè imprescindibilmente risulti, previamente o contemporaneamente, cancellata la trascrizione del sequestro conservativo attivato da "Quadrifoglio" Srl (o quantomeno risulti transattivamente risolta la



controversia con formalizzazione della rinuncia agli atti nonché all'azione e relativa accettazione, con richiesta congiunta al Giudice di autorizzazione alla cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo) ed ogni eventuale ulteriore iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole (ad eccezione dell'ipoteca bancaria per la quale varrà quanto infra, sub 3), nonché verificandosi imprescindibilmente le ulteriori condizioni qui di seguito stabilite, a stipulare immediatamente (e, comunque, compatibilmente con i necessari tempi tecnici), presso un Notaio designando da Migross Spa, il rogito notarile di compravendita, al grezzo, delle unità immobiliari oggetto del contratto preliminare, di cui in premessa sub A ed alla connessa appendice integrativa di cui in premessa sub B (per il prezzo pari alla caparra e agli acconti ad oggi versati, ovvero, imponibili € 2.641.800 oltre IVA per € ^{536.433,00} 528.360 per complessivi € ^{3.178.133} 3.170.160 e, quindi, Migross dovrà versare a Casabella l'IVA ^{199.500,00} 190.000,00 ^{16.433,00} # dovuta sulla caparra pari ad € 190.000,00), fermo il disposto del successivo art. 6, per quanto riguarda l'esecuzione ed il pagamento indicato quale corrispettivo delle rimanenti opere e dei lavori relativi sia alla parte di competenza Migross che alle parti comuni (per l'importo presuntivamente valutato in € 3.600.000 + I.V.A. o in quello diverso risultante dal computo metrico analitico di cui in premesse sub E), previa attestazione che non permangano pregresse situazioni di detenzione e/o di custodia del cantiere in capo alla Maltauro S.p.a. e/o ad altri terzi.

In virtù della pattuizione qui perfezionatasi si dà per affidato, ora per allora, con effetti decorrenti dall'avvenuto rogito di compravendita dell'immobile al grezzo, l'incarico in appalto da parte di Migross nei confronti di Casabella per

ITALIA € 0.60
 # SI AFFIDA CON PROCEDURA
 # SI AFFIDA CON PROCEDURA
 # SI AFFIDA CON PROCEDURA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

la realizzazione delle opere descritte in premessa sub E), per l'importo presuntivamente valutato in € 3.600.000 + I.V.A. o in quello diverso risultante dal redigendo computo metrico analitico.

Borzelle

Casabella affiderà, a sua volta, in subappalto l'esecuzione delle predette opere descritte in premessa sub E) a società di comune gradimento delle parti.

3) Contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, "Migross" acconsentirà allo svincolo delle fideiussioni bancarie a suo tempo emesse, in suo favore, da Banca Padovana, la quale – a sua volta – giusta gli specifici accordi intercorsi con Migross effettuerà, in contemporaneità, la restrizione dell'iscrizione ipotecaria sui beni destinati a "Migross", sino a concorrenza dell'importo presuntivamente stimato in Euro 3.600.000,00 + IVA (e ferma la precisazione di cui in premesse sub E e di cui al punto 2), corrispondente al presunto valore preventivato per i lavori realizzandi secondo il disposto dell'art. 2, di cui al computo che verrà redatto, intendendosi il mantenimento della residuale ipoteca quale garanzia dell'effettiva esecuzione dei predetti lavori.

Banca Padovana dovrà, peraltro, procedere alla cancellazione definitiva dell'iscrizione ipotecaria sui beni immobili destinati a Migross, ad avvenuta ultimazione dei lavori, attestata da apposito verbale, venendo a cessare, a quel momento, il rischio coperto dalla garanzia.

4) L'impegno di "Migross" di cui al precedente punto 2 è subordinato, oltre a quanto ivi espresso ed al rilascio della dichiarazione d'impegno da parte di Banca Padovana di cui all'art. 3, all'ulteriore fatto che quanto dovuto da "Migross" a "Casabella", in base al rapporto di appalto per l'esecuzione delle



hb

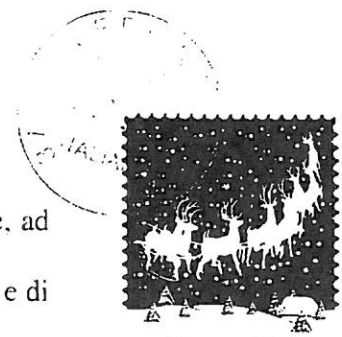
[Handwritten signature]

rimanenti opere, di cui sub 2 e pari, complessivamente e presuntivamente, ad Euro € 3.600.000 + IVA (e ferma la precisazione di cui in premesse sub E e di cui al punto 2) non venga, subito, erogato materialmente a "Casabella", ma sia messo a disposizione del Geom. Edoardo Zorzella di Verona, nominato congiuntamente dalle parti, al quale verrà demandato l'incarico fiduciario di gestire (su un conto corrente appositamente dedicato, intestato a Casabella, ma con delega ad operare, a favore del Geom. Zorzella, congiuntamente a un rappresentante di Migross ed a un rappresentante di Casabella) la provvista corrispondente all'importo complessivo presuntivamente pari ad € 3.600.000,00 + I.V.A (e ferma la precisazione di cui in premesse sub E e di cui al punto 2).

Il Geom. Edoardo Zorzella, con il rappresentante di Migross ed il rappresentante di Casabella, con decisione quantomeno a maggioranza, utilizzerà detta provvista, con tempistiche ed entità commisurate al progressivo fabbisogno, a fronte di fatture emettende da Casabella, ma da quegli stesso previamente viste ed approvate, affinché siano pagati, in via diretta, l'impresa sub-appaltatrice ed i professionisti incaricati per l'esecuzione dei lavori, all'esclusivo scopo di consentire la realizzazione e l'ultimazione di tutte le opere indicate in premessa sub E) e meglio specificate nel redigendo computo metrico analitico.

Il compenso del Geom. Zorzella verrà saldato da Migross, all'interno dei costi di cui al punto 3.

Al termine dei lavori, certificati con apposito verbale (verificato anche da tecnico di fiducia della Banca Padovana) e dopo il collaudo favorevole degli



Buone Natale
ITALIA € 0,60

nessi da parte del Comune di Altavilla, nonché dopo il rilascio del certificato di agibilità parziale in favore di Migross e della relativa attivazione dell'autorizzazione amministrativa alla vendita, Casabella avrà diritto al versamento, da parte di Migross, dell'eventuale differenza che residuasse contabilmente tra quanto da essa esborsato post rogito per le voci richiamate nel presente atto e quanto da essa sarebbe stato dovuto a saldo dell'originario prezzo di compravendita come citato in premessa sub C) e fermo restando, altresì, l'ulteriore obbligo di Migross di versare ed erogare immediatamente e direttamente a Casabella, al momento dell'emissione della relativa fattura, l'importo per l'IVA, anch'essa dovuta, in relazione alla vendita al grezzo di cui sub 2.

Per i pagamenti e, comunque, per qualsiasi movimentazione in uscita sull'accendendo conto corrente dedicato, intestato a Casabella, ma con delega congiunta, come sopra indicato al punto 4), sarà necessaria la firma del Geom. Zorzella unitamente a quella del rappresentante di Migross o a quella del rappresentante di Casabella.

3) Si danno nuovamente atto le parti e concordano esse sul fatto che i lavori di cui sopra alla lettera E) di premessa e meglio descritti nel redigendo computo metrico analitico vengano seguiti anche da un delegato di Migross e di Casabella (nominativi da comunicare entro sette giorni dalla sottoscrizione del presente atto), con i quali il Geom. Zorzella si relazionerà costantemente, anche per poter assumere tutte le decisioni del caso, ai fini dell'erogazione della provvista volta a far fronte, con le tempistiche necessarie, alle esigenze finanziarie connesse ai lavori ed a quanto sopra indicato.



A large, stylized handwritten signature in black ink, oriented vertically on the right side of the page.

A smaller handwritten signature in black ink, also oriented vertically on the right side of the page.

5) "Migross" provvederà ad erogare quanto dovuto con regolarità, secondo le indicazioni e le tempistiche stabilite dal Geom. Zorzella, previa consultazione con i delegati delle parti di cui all'art. 5 e provvederà, a fronte di fatture emettende da Casabella, previamente viste ed approvate dal Geom. Zorzella, ad erogare la provvista occorrente per le opere di cui in premessa sub E) e meglio dettagliate nel redigendo computo metrico analitico.

Migross, inoltre, si farà carico degli eventuali costi ulteriori occorrenti per il pagamento del proprio delegato di cui al punto 5, nonché per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni amministrative afferenti esclusivamente il proprio punto vendita e per quant'altro necessario, anche laddove i relativi costi esorbitassero l'importo indicato in premessa sub C) e ciò ritenuta, per la propria politica aziendale, la strategicità dello specifico realizzando punto vendita; il tutto però, beninteso, con l'espresso limite per effetto del quale l'esborso omnicomprensivo da parte di Migross in relazione ai lavori da eseguire non potrà e non dovrà superare l'importo massimo preventivamente stimato in Euro 3.600.000,00, oltre I.V.A. (e ferma la precisazione di cui in premesse sub E e di cui al punto 2).

7) Casabella si fa carico di ottenere autonoma dichiarazione di Banca Padovana, con cui quest'ultima si impegna nei suoi confronti, stante il pattuito vincolo delle fideiussioni di cui sopra sub 3), a porre a disposizione degli aventi diritto, contestualmente a detto svincolo, l'importo di € 670.000,00 (oltre agli interessi maturati), a suo tempo dato in pegno e a titolo di contro-garanzia, a Banca Padovana, con riferimento alla fideiussione n. 12906 del 28.12.06, rilasciata da Banca Padovana a Migross.



Giuseppe Zorzella

Migross

8) Le parti si danno atto e dichiarano, ad ogni effetto e fine, che il contratto di vendita immobiliare e il contratto d'appalto di cui alla presente convenzione (art. 2) sono tra loro essenzialmente ed intimamente connessi da un legame indissolubile, per volontà concorde delle parti stesse, talchè la risoluzione, l'annullamento e, in via generale, il venir meno dell'uno, per qualsivoglia causa e ragione, determinerà automaticamente la risoluzione, l'annullamento ed il venir meno anche del secondo (e viceversa), ferma restando l'estinzione delle fideiussioni bancarie secondo il disposto dell'art. 3.

Si danno atto le parti, al riguardo, che la presente clausola è da ritenersi determinante ed è essenziale, in quanto senza questa le parti stesse non avrebbero mai concluso la presente convenzione.

9) La presente convenzione costituisce il frutto di un'attenta disamina e di approfondita trattativa tra le parti, per cui non è soggetta, in alcun modo, alla disciplina dettata dagli artt. 1341 e 1342 c.c.

Verona, li 20 Dicembre 2011

L.c.s.

Casabella Snc di Scapocchin Luciano & C.

Migross Spa

