



Rep. n

Racc. n

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, oggi

del mese di

In Venezia, presso gli uffici della Regione del Veneto siti
in Fondamenta Santa Lucia Cannaregio, 23

Avanti a me ZAGNONI dott. Pierpaolo, Ufficiale Rogante
della Regione del Veneto, con sede in Venezia, sono
personalmente comparsi i Signori:

TAMBATO avv. Giulia nata a Padova il 12 febbraio 1967,

interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua
qualità di Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e
Patrimonio e quindi, in nome e per conto, dalla REGIONE DEL
VENETO GIUNTA REGIONALE con sede in Venezia, Dorsoduro n.
3901, codice fiscale 80007580279, in forza della Legge
Regionale n. 54 in data 31 dicembre 2012 e per dare
esecuzione ai propri decreti n. 17 del 26 gennaio 2018 e n.
del

CECCATO Giuseppe nato a Sandrigo (VI) il 25 settembre
1943,

- CECCATO Massimo nato a Malo (VI) il 26 settembre 1977,

domiciliati per la carica come in appresso, i quali mi

dichiarano di intervenire nel presente atto non in proprio ma nella loro qualità, rispettivamente, di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato e quindi, in nome e per conto della società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A con sede in Thiene (VI), Via dell'Economia 2/6, capitale sociale Euro 10.000.000,00 i.v., codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Vicenza 00506470245, numero REA VI 139752.

Detti comparanti, della cui identità personale e qualifica sono certo e faccio personalmente fede io Ufficiale Rogante, a mezzo del presente atto, la cui integrale compilazione viene da me Ufficiale Rogante personalmente diretta,

p r e m e s s e

con DGR n.108/CR del 18 ottobre 2011 e più recentemente con la DGR 711/2017 è stato approvato in via definitiva l'aggiornamento del Piano delle Valorizzazioni e/o Alienazioni del patrimonio immobiliare di cui all'art. 16 della L.R. n. 7/2011, per effetto del quale è stato inserito nel patrimonio disponibile regionale il complesso immobiliare denominato "Impianto per la produzione di latte in polvere - ex Latteria Settecà";

tale complesso immobiliare è sito in Comune di Vicenza ed è così distinto catastalmente:

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza

Foglio 17 - Particella 135

- Sub 2 Strada Padana verso Padova Piano T-1-1 Categoria D/8 Rendita Euro 16.010,16
- Sub 3 Strada Padana verso Padova Piano T-1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8 vani Superficie catastale totale 174 mq totale escluse aree scoperte 162 mq Rendita Euro 867,65
- Sub 4 Strada Padana verso Padova Piano T Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita Euro 90,90
- Sub 5 Strada Padana verso Padova Piano T Categoria C/1 Classe 9 Consistenza 70 mq Superficie catastale 83 mq Rendita Euro 914,65;
- il subalterno 1 identifica l'area scoperta comune a tutti i restanti subalterni e l'area su cui sorge il complesso immobiliare è identificata al Catasto Terreni del Comune di Vicenza con il Foglio 17 Particella 135 Classe Ente Urbano Superficie Ha 1.16.00;
- con convenzione datata 20 marzo 1998, con scadenza 2028, l'impianto è stato dato in gestione dal Ministero delle Politiche Agricole e Forestali alla Cooperativa Latte Alto Vicentino scrl a cui, in data 1 marzo 2001, è subentrata la società Latterie Vicentine scrl con sede a Bressanvido (VI);
- in attuazione del D. Lgs. n. 143/1997 e del successivo

OPCM il maggio 2001, il complesso immobiliare in parola e i beni mobili in esso presenti sono stati trasferiti dal Ministero delle Politiche Agricole e Forestali alla Regione del Veneto con apposito verbale di consegna datato 2 maggio 2005, trascritto nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza il 30 maggio 2005 ai numeri 13199/2359, Regione che è quindi, subentrata ex lege nella predetta convenzione;

in seguito a verifiche e sopralluoghi effettuati dai tecnici regionali sono stati rilevati inadempimenti agli obblighi assunti in convenzione, quali ad esempio l'assenza di qualsivoglia attività produttiva presso l'impianto nonché di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e pertanto, con note datata 1 febbraio 2017 prot. n. 41202, la Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio ha comunicato a Latterie Vicentina scrl l'avvio del procedimento di revoca/risoluzione della convenzione di gestione, ai sensi dell'art. 7 e seqq. della L. 241/90 e s.m.i. per mancato rispetto delle condizioni previste dalla convenzione di gestione datata 20 marzo 1998;

con decreto del Direttore della Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio n. 406 dell'11 settembre 2017, pubblicato sul BUR n. 91 del 22 settembre 2017, è stata avviata la procedura di asta pubblica per la vendita del predetto complesso immobiliare ed è stato approvato l'avviso d'asta

con prezzo base pari a Euro 1.520.000,00 corrispondente al valore della perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 10 marzo 2016;

il suddetto avviso conteneva l'informazione che il complesso immobiliare, attualmente destinato alla raccolta/conservazione/lavorazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici, è affidato in concessione alla società Latterie Vicentine scarl, società cooperativa con sede in Bressanvido (VI), che vanta diritto di prelazione (non essendo, all'epoca, ancora concluso il procedimento di revoca iniziato in data 1 febbraio 2017);

nella seduta del 5 dicembre 2017 la Commissione, all'uopo nominata con decreto del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio n. 568 del 4 dicembre 2017, ha proceduto all'apertura dell'unica offerta pervenuta dalla società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A., pari ad Euro 1.531.500,00 mentre l'aggiudicazione provvisoria è stata comunicata alla ditta con nota prot. 532856 del 20 dicembre 2017;

con nota prot. 520908 del 13 dicembre 2017 è stata notificata alla società Latterie Vicentine scarl, ai fini dell'esercizio della prelazione, l'offerta di vendita presentata dall'aggiudicatario provvisorio, con l'indicazione delle formalità e dei termini da osservare e con l'avvertenza che il mancato esercizio del diritto di

prelazione avrebbe comportato l'adozione della revoca della convenzione sulla base dei rilevati inadempimenti gestionali;

con nota pervenuta in data 16 gennaio 2018, protocollo regionale n. 16930, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera " .", dispensato dalle Parti dal darne lettura, la società Letterie Vicentine scrl ha dichiarato:

a) di rinunciare definitivamente all'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto del complesso immobiliare in parola

b) di rinunciare definitivamente ad opporsi al procedimento di revoca della convenzione di gestione;

all'esito dell'istruttoria effettuata, con decreto del Direttore della Direzione Acquisti RA.GE. e Patrimonio n. 11 del 25 gennaio 2018 è stata revocata la convenzione di gestione stipulata in data 20 marzo 1998 Inter corrente tra Regione del Veneto e Letterie Vicentine scrl;

per quanto concerne la procedura di alienazione, gli uffici regionali hanno espletato con esito positivo le verifiche sul possesso dei requisiti autodichiarati in sede di presentazione della documentazione amministrativa dalla società CECATO AUTOMOBILI S.P.A.;

il deposito di Euro 76.000,00 effettuato dalla società CECATO AUTOMOBILI S.P.A. a titolo di garanzia per la partecipazione alla gara in parola è stato incamerato e

favore della Regione del Veneto, come risulta dal decreto del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio n. 592 del 13 dicembre 2017 di regolarizzazione contabile;

- con decreto del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio n. 17 del 26 gennaio 2018 è stato aggiudicato in via definitiva il complesso immobiliare denominato "Impianto per la produzione di latte in polvere - ex latteria Settecà" alla società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A. per l'offerta presentata di complessivi Euro 1.531.500,00;

- con nota in data 1 marzo 2018, protocollo regionale n. 83070 del 5 marzo 2018, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera ".....", dispensato dalle Parti dal darne lettura, la società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A. ha comunicato che, a seguito di sopralluoghi effettuati, ha constatato la presenza di macchinari ed impianti presenti all'interno dei fabbricati e dell'area di pertinenza, come da "Inventario impianti e macchinari alla data del 18 aprile 1984 (ESAV - All. E del Verbale di consegna del 2 maggio 2005) e "Elenco macchinari del vecchio impianto di ricevimento" (ESAV - All. F del Verbale di consegna del 2 maggio 2005), atti che si allegano al presente atto sotto le lettere "....." e ".....", dispensato dalle Parti dal darne lettura e ha dichiarato:

1) di avere verificato che trattasi di impianti e macchinari dismessi, fatiscenti ed inutilizzati ormai da

decenni e quindi, di valore nullo in quanto inservibili

2) che provvederanno, pertanto, a propria cura e spese alla rimozione ed al corretto smaltimento degli impianti e macchinari di cui sopra, ove ancora presenti, non essendo stato possibile verificare l'attuale corrispondenza di tutte le voci indicate nell'inventario e nell'elenco di cui sopra;

3) di avere tenuto conto di tale incombenza nella determinazione della propria offerta economica;

- con decreto del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio n. del si è preso atto che il valore dei macchinari ed impianti indicati negli inventari di cui sopra e rinvenuti all'interno dei fabbricati e dell'area di pertinenza è pari a zero e che essi verranno rimossi e smaltiti a cura e spese della società aggiudicataria ed è stato approvato il relativo schema di atto di compravendita.

Tutto ciò premesso e confermato, facente parte integrante e sostanziale del presente atto, ora i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - La REGIONE DEL VENETO - GIUNTA REGIONALE, come sopra rappresentata, cede e vende alla società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A. che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente complesso immobiliare sito in Comune di Vicenza e così distinto

catastalmente:

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza

Foglio 17 - Particella 135

- Sub 2 Strada Padana verso Padova Piano T-1-1 Categoria
D/8 Rendita Euro 16.010,16

- Sub 3 Strada Padana verso Padova Piano T-1 Categoria A/2
Classe 3 Consistenza 8 vani Superficie catastale totale 174
mq totale escluse aree scoperte 162 mq Rendita Euro 867,65

- Sub 4 Strada Padana verso Padova Piano T Categoria C/6
Classe 5 Consistenza 22 mq Superficie catastale 26 mq
Rendita Euro 90,90

- Sub 5 Strada Padana verso Padova Piano T Categoria C/1
Classe 9 Consistenza 70 mq Superficie catastale 83 mq
Rendita Euro 914,65.

Le Parti prendono atto che il subalterno 1 identifica
l'area scoperta comune a tutti i restanti subalterni e che
l'area su cui sorge il complesso immobiliare è identificata
al Catasto Terreni del Comune di Vicenza con il Foglio 17
Particella 135 Classe Ente Urbano Superficie Ha 1.16.00.

L'area su cui sorgono gli edifici ha accesso carraio e
pedonale su Via SS. 11 Padana Superiore e confina:

- a nord con
- a est con
- a sud con
- a ovest con

salvis.

- Provenienza: il complesso immobiliare in parola e i beni mobili in esso presenti sono pervenuti dal Ministero delle Politiche Agricole e Forestali alla Regione del Veneto in attuazione del D. Lgs. n. 143/1997 e del successivo DPCM 11 maggio 2001 con apposito verbale di consegna datato 2 maggio 2005, trascritto nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza il 30 maggio 2005 ai numeri 13198/8358.

Il complesso immobiliare in parola è meglio rappresentato nelle planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere "....", "....", "....", "...." e "...." e negli estratti di mappa che si allegano al presente atto sotto le lettere "...." e "....", planimetrie ed estratti di mappa di cui le Parti prendono visione e che, insieme a me Ufficiale Rogante, sottoscrivono.

Da oggi, passano in proprietà alla Parte acquirente anche tutti i macchinari e tutti gli impianti presenti all'interno dei fabbricati e dell'area di pertinenza.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52, la Parte venditrice dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto (e ciò sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale).

Le Parti, ai fini di una migliore identificazione del

complesso immobiliare in parola richiamano espressamente tutto quanto indicato nella perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 10 marzo 2016, particolarmente ai fini della consistenza e della previsione degli strumenti urbanistici.

In relazione ai macchinari e agli impianti presenti all'interno dei fabbricati e dell'area di pertinenza, la Parte acquirente dichiara di esserne pienamente edotta, di accettarne lo stato di fatto in cui si trovano e di nulla pretendere dalla Regione: al riguardo richiama la propria nota in data 1 marzo 2018 allegata sub "....." con cui ha dichiarato di aver constatato la presenza di detti macchinari ed impianti, di aver verificato che sono dismessi, fatiscenti ed inutilizzati ormai da decenni e quindi, di valore nullo in quanto inservibili e di provvedere a propria cura e spese alla loro rimozione ed al loro corretto smaltimento.

ART. 2 - Il complesso immobiliare come sopra descritto è venduto nello stato, grado e consistenza in cui attualmente si trova, con le relative dotazioni impiantistiche e strutturali e ben note alla Parte acquirente, con relativi impianti ed immobilizzazioni e con ogni inerente diritto, azione e ragione, annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato.

ART. 3 - Le Parti, come sopra intervenute, producono il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n.ro 380 in data 6 giugno 2001, e s.m.i. rilasciato dal Dirigente del Dipartimento Servizio ai Cittadini e alle Imprese - Sportello unico edilizia privata, attività produttive e commercio del Comune di Vicenza in data 1° febbraio 2018 P.G. n. 14998/2018 e pervenuto a mezzo P.E.C. alla Regione del Veneto - A.O.O. Giunta Regionale con prot. n.ro 51514 in data 9 febbraio 2018, certificato che, dispensato dalle Parti dal darne lettura, si allega al presente atto sotto la lettera ".....", per il quale le medesime Parti dichiarano che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici relativamente all'area di terreno su cui insiste il complesso immobiliare in parola.

ART. 4 - Il prezzo del complesso immobiliare in parola ammonta a Euro 1.531.500,00 e corrisponde al prezzo offerto dall'aggiudicatario in sede di gara per il suo trasferimento, come più precisamente si evince dall'offerta che in copia conforme si allega sotto la lettera "....." al presente atto, dispensato dalle Parti dal darne lettura. Il suddetto prezzo, ai sensi dell'Avviso d'asta, è stato offerto sulla base del valore di stima del complesso immobiliare oggetto di trasferimento, fissato in Euro 1.520.000,00 come da perizia di stima redatta dall'Agenzia

delle Entrate di Vicenza in data 10 marzo 2016.

Le Parti richiamano espressamente la nota in data 1 marzo 2018, allegata sub ".....", con cui la società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A. ha dichiarato che nella determinazione della propria offerta economica ha tenuto conto della rimozione e del corretto smaltimento degli impianti e macchinari presenti all'interno dei fabbricati e dell'area di pertinenza e che provvederà a propria cura e spese a tale incombenza.

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le Parti, rese edotte e consapevoli delle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed inoltre consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano ed attestano sotto la loro personale responsabilità:

a) che sono state versate le seguenti somme:

- Euro 76.000,00 a mezzo bonifico in data 1 dicembre 2017 a favore di Regione Veneto - Servizio Tesoreria - Depositi Cauzionali Riferimento 1201173350379780
- Euro 1.455.500,00 a mezzo bonifico in data 2 marzo 2018 a

favore di Regione Veneto sul conto di tesoreria presso Unicredit spa filiale di Venezia Mercerie dell'Orologio CRC 1201180610147829

b) che per la presente compravendita non si sono avvalsi di un mediatore.

ART. 5 - La proprietà del complesso immobiliare ceduto e dei beni mobili in esso presenti, passa da oggi alla società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A. e con essa, ad ogni effetto, il possesso; al riguardo la Parte acquirente, come peraltro, già comunicato con nota in data 1 marzo 2018, protocollo regionale n. 83071 del 5 marzo 2018, dichiara che provvederà alla presa in consegna dell'immobile direttamente da parte di Latterie Vicentine scarl, contestualmente alla data del presente atto ed esonera la Regione del Veneto da ogni responsabilità in merito.

Le Parti richiamano altresì la nota in data 16 gennaio 2018 allegata sub "...." con cui la società Latterie Vicentine scarl ha dato la disponibilità (autorizzata con decreto del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio n. 11 in data 25 gennaio 2018) a mantenere il possesso del complesso immobiliare, compresi gli obblighi connessi quali custodia e assicurazione, sino alla data di stipula dell'atto di compravendita con la società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A.

La società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A. diviene, pertanto,

libera ed assoluta proprietaria del complesso immobiliare ceduto e dei beni mobili in esso presenti.

ART. 6 - Rinuncia la parte venditrice in proprio e come sopra rappresentata all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto, con esonero del signor Direttore della competente Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 7 - La Parte venditrice come sopra rappresentata garantisce la piena proprietà di quanto alienato, la sua disponibilità, la sua libertà da pesi, vincoli, oneri reali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli od ostative, litispendenze, diritti di terzi, privilegi di natura anche fiscali, volendo in contrario, rispondere dei casi di molestia e di evizione come per legge, tutto ad eccezione dei vincoli risultanti dal certificato di destinazione urbanistica allegato sub "....." e che la Parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere.

ART. 8 La Parte acquirente dichiara che, a seguito di sopralluoghi effettuati, è edotta dello stato di fatto in cui si trovano il complesso immobiliare in parola e i beni mobili in esso presenti e al tal proposito dichiara che nessuna pretesa, di fatto o di diritto, ha da avanzare alla Regione.

In merito allo stato del complesso immobiliare nel suo insieme, le Parti richiamano anche la perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 10 marzo 2016.

Con riferimento agli obblighi dipendenti dalla legge 28 febbraio 1985 n.ro 47 e sue modifiche ed integrazioni, previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la Parte venditrice garantisce la regolarità urbanistica ed edilizia del complesso immobiliare in oggetto e dichiara:

- a) che relativamente allo stesso non sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori
- b) che il Comune di Vicenza ha rilasciato concessione edilizia in data 1 aprile 1982 N. 5903 di P.G. e N. 12406 di U.T.
- c) che il Comune di Vicenza ha rilasciato concessione edilizia in data 8 marzo 1984 N. 5903/80 di P.G. e N. 12406 di U.T.
- d) che il Comune di Vicenza ha rilasciato concessione edilizia in data 8 aprile 1987 N. 2821.86 di P.G. e N. 15615 di U.T.
- e) che il Comune di Vicenza in data 7 aprile 1988 N. 2821.86 di P.G. e N. 15615 di U.T. ha certificato che il Caseificio Sociale Intercomunale Berico Srl ha costruito un fabbricato ad un piano ad uso spaccio per vendita prodotti

caseari (totale cinque vani, di cui due sale, una centrale termica e due accessori) e ha dichiarato che nulla osta nei riguardi sanitari all'abitabilità del fabbricato suddetto.

Con riferimento al D.L.vo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, la Parte venditrice dichiara e la Parte acquirente ne prende atto, che il Direttore dell'Unità Organizzativa Patrimonio, Sedi e Demanio, in qualità di tecnico accreditato nell'elenco dei certificatori energetici istituito dalla Regione del Veneto, con nota in data prot. n. che in copia si allega al presente atto sotto la lettera ".....", dispensato dalle Parti dal darne lettura, ha dato atto che il corpo principale (Foglio 17 Particella 135 Sub 2), il fabbricato destinato a spaccio di prodotti caseari (Foglio 17 Particella 135 Sub 5) e il garage (Foglio 17 Particella 135 Sub 4) pertinenziale all'abitazione del custode non sono soggetti ad obbligo di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

Sempre con riferimento al succitato D.L.vo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, la Parte acquirente, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica concernente il fabbricato ex abitazione del custode (Foglio 17 Particella

135 Sub 3), comprensiva dell'attestato di prestazione energetica relativo alla suddetta unità immobiliare, redatto in data dal signor iscritto al n. dell'Ordine dei della Provincia di, codice attestato e che si allega in originale sotto la lettera "...." al presente atto, dispensato dalle Parti dal darne lettura.

La Parte venditrice dichiara e la Parte acquirente ne prende atto che, in ogni caso, non è garantita sui fabbricati la conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 essendo i medesimi obsoleti e vetusti, convenendo le Parti stesse, che resta esclusa ogni garanzia della Parte venditrice al riguardo.

La Parte acquirente, ad ogni buon fine, dichiara che l'intero complesso immobiliare dovrà essere abbattuto a propria cura e spese e il suo contenuto dovrà essere smaltito secondo le norme di legge, sempre a propria cura e spese, giusta nota in data 1 marzo 2018 allegata sub "...."

Art. 9 In relazione all'adempimento dell'imposta di bollo, dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e catastale, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie, le Parti richiamano quanto disposto dall'art. 10 comma 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n.ro 23 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 10 - Tutte le spese e tasse di quest'atto inerenti e conseguenti sono a carico della società CECCATO AUTOMOBILI S.P.A.

Richiesto lo Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me completato a penna su numero (n.) fogli occupati per pagine scritte intere (n.) e fino qui della del quale ho dato lettura, alle Parti comparse che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alle loro volontà ed in prova di ciò con me lo sottoscrivono.