



Avv. Renato FRASCOLLA
Notaio in Taranto

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge e da conservare

a raccolta del Notaio che ne autenticherà le firme, tra i sottoscritti signori:

DA UNA PARTE:

Registrato a Taranto

- Michele DIOGUARDI, nato a Taranto il 13 agosto 1955, nella sua esclusiva qua-

il 04/03/2020

lità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "DIOGUARDI

al n. 3627

COMMERCIAL S.R.L.", con sede in Taranto alla Strada Statale Litoranea Jonica

106 Km.9, capitale sociale Euro 500.000,00 i.v., Codice Fiscale, P.IVA e numero di

iscrizione nel Registro delle Imprese di Taranto: 00160350732, iscritta al n. 61735

del REA presso la C.C.I.A.A. di Taranto, indirizzo PEC: dioguardicommer-

cial@ticertifica.it, a quanto infra debitamente autorizzato

(di seguito, per brevità, denominato il "Promittente Venditore")

E DALL'ALTRA PARTE:

- MORO Gianluca, nato a Milano il 14 gennaio 1958, nella sua esclusiva qualità di

Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "UNITA' DI MISURA

S.R.L.", con sede legale in Milano a Via Montebello n. 30, ove il medesimo per la

carica è domiciliato, C.S. Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) inte-

ramente versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro

delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12581440158, iscritta al n.

MI-1568374 REA presso la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi, indirizzo pec:

pec.unitadimisura@legalmail.it, a quanto infra debitamente autorizzato

(di seguito, per brevità, il "Promissario Acquirente")

Il Promittente Venditore e il Promissario Acquirente saranno di seguito indicati an-

che singolarmente come "Parte" e congiuntamente come "Parti"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

	PREMESSO CHE	
	A) Il Promittente Venditore è l'unico e legittimo proprietario del complesso immobi-	
	liare di cui meglio si dirà in seguito, sito nel Comune di Taranto, alla Via Metaponto	
	Km. 9, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 181, parti-	
	cella 107 sub 4, così come anche risultante dalla visura catastale che qui si allega	
	sub 1 e graficamente definito nella planimetria che qui si allega sub 2 (di seguito, il	
	"Complesso Immobiliare");	
	B) il Complesso Immobiliare è individuato tra le aree a media pericolosità idraulica	
	e geomorfologica individuate nel Piano di Assetto Idrogeologico della Puglia (di se-	
	guito, il "Vincolo");	
	C) il Promittente Venditore dichiara, e il Promissario Acquirente ne prende atto, che	
	il Complesso Immobiliare, alla data di stipulazione del presente accordo è:	
	(I) gravato da ipoteca volontaria pubblicata presso la Conservatoria dei RR.II. di Ta-	
	ranto il 30 maggio 2000 ai nn. 8745/1705 per Lire 4.500.000.000 (quattromiliardicin-	
	quecentomilioni) - pari ad attuali Euro 2.324.056,05 (duemilionitrecentoventiquattro-	
	milacinquantasei virgola zero cinque) - a favore di Mediocredito di Roma Società	
	per Azioni, a fronte di un mutuo di Lire 1.800.000.000 (unmiliardoottocentomilioni) -	
	pari ad attuali Euro 929.622,42 (novecentoventinovemilaseicentoventidue virgola	
	quarantadue) - da detta Banca concesso alla Società promittente venditrice con at-	
	to a rogito del Notaio Magda Garofalo già di Sava del 25 maggio 2000, n. 22955 re-	
	pertorio, reg.to a Taranto il 29 maggio 2000 al n. 01847 (di seguito, il "Vincolo Ipote-	
	cario"), mutuo residuo a Euro 100.383,26 (centomilatrecentottantatré virgola ven-	
	tisei) (alla data del 3 gennaio 2020) precisandosi che a garanzia di detto mutuo ri-	
	sulta altresì trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 30 maggio	
	2000 ai nn. 8746/6348 "Cessione di Pigioni" a favore del Mediocredito di Roma So-	

	cietà per Azioni, sempre in forza del succitato atto a rogito del Notaio Magda Garo-	
	falo già di Sava del 25 maggio 2000, n. 22955 repertorio, con cui, tra l'altro, la So-	
	cietà "DIOGUARDI COMMERCIAL S.R.L." cedeva tutti i crediti derivanti dall'allora	
	vigente contratto di locazione stipulato tra la Società medesima e la Società "SU-	
	PERCENTRO S.R.L." con sede in Taranto (quale Conduttrice) con scrittura privata	
	in data 1 agosto 1996, reg.ta a Taranto il 21 agosto 1996 al n. 4298-3, poi cessato;	
	II) oggetto di contratto di locazione stipulato in data 6 dicembre 2019 con la Società	
	"M-LOG S.r.l." con sede in Taranto, reg.to a Taranto il 19 dicembre 2019 con proto-	
	collo n. 19121913311416973 - 000001, i cui effetti cesseranno inderogabilmente	
	entro e non oltre il 30 settembre 2020 (di seguito, la "Locazione");	
	D) il Promissario Acquirente ha manifestato il proprio interesse ad acquistare il	
	Complesso Immobiliare, per sé e/o per persona/e e/o Società che si riserva di no-	
	minare al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, al fine di ivi	
	procedere, previa esecuzione dei necessari interventi di progettazione e adegua-	
	mento dello stabilimento industriale (di seguito lo "Stabilimento Industriale"), per l'e-	
	sercizio dell'attività di recupero di rifiuti di materie plastiche ai fini della trasformatio-	
	ne degli stessi in Secondary Agent Riducant (SRA) e Combustibile Solido Seconda-	
	rio (CSS) (di seguito, l'"Attività");	
	E) il Promittente Venditore ha manifestato il proprio interesse a vendere il Comple-	
	so Immobiliare al Promissario Acquirente ai fini e per gli effetti di cui al capoverso	
	che precede;	
	F) le Parti sono quindi addivenute all'intesa di stipulare il presente contratto prelimi-	
	nare di compravendita immobiliare avente quale oggetto il Complesso Immobiliare,	
	nel rispetto dei termini e delle condizioni di seguito indicate (di seguito, il "Contratto	
	Preliminare");	

	G) il Promissario Acquirente ha, quindi, dichiarato al Promissario Venditore, che ne	
	ha preso atto, di voler stipulare il Contratto Preliminare per l'acquisto del Comple-	
	so Immobiliare di cui meglio si dirà in seguito per lo svolgimento della menzionata	
	"Attività";	
	TANTO PREMESSO	
	LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE	
	1. Premesse ed Allegati	
	1.1. Ciascuna premessa e allegato al Contratto Preliminare (rispettivamente, cia-	
	scuno, "Premessa" e "Allegato") formano parte sostanziale ed integrante del mede-	
	simo.	
	2. Oggetto	
	2.1. Il Promittente Venditore, con ogni più ampia garanzia di legge, nello stato di	
	fatto e di diritto attuale, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, servitù atti-	
	ve e passive se e come esistenti e come legalmente costituite, nulla escluso o riser-	
	vato, nonchè per franco e libero da ipoteche, salvo quanto precisato, promette di	
	cedere e vendere al Promissario Acquirente che, per sé e/o per persona/e e/o So-	
	cietà che si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto pubblico di com-	
	pravendita, promette di accettare e acquistare, la piena proprietà del seguente	
	Complesso Immobiliare, sito in Comune di Taranto, alla località "Paludi" Litoranea	
	Jonica S.S. n. 106 Km. 9,00 (catastalmente Via Metaponto Km. 9), accessibile, allo	
	stato attuale, attraverso le complanari realizzate contemporaneamente alla costru-	
	zione della Superstrada Jonica, Statale 106 e precisamente:	
	- stabilimento industriale messo in piano terra, con tutti gli accessori e pertinenze,	
	composto da più fabbricati adibiti a deposito, esposizione, uffici, ecc., prospiciente	
	l'area del molo polisettoriale del Porto di Taranto e ricadente nel Comprensorio in-	

	dustriale del Consorzio Industriale A.S.I..	
	Si compone di:	
	1) un'area scoperta non edificata che costituisce un accessorio del tutto indispen-	
	sabile all'esercizio dell'attività;	
	2) un capannone diviso in varie zone funzionalmente definite (esposizione, deposi-	
	to);	
	3) due palazzine uffici;	
	4) due tettoie per ricovero materiale;	
	5) una tettoia per parcheggi auto;	
	6) una centrale elettrica di trasformazione;	
	7) un pozzo artesiano;	
	il tutto insistente su area di forma trapezoidale della superficie complessiva, ivi com-	
	presa quella occupata in pianta dai manufatti, di mq. 20.618 (metri quadrati venti-	
	milaseicentodiciotto) circa, precisandosi che tutta la parte non edificata del suolo,	
	completamente asfaltata, costituisce un accessorio del tutto indispensabile all'eser-	
	cizio delle attività che vi si svolgono ed è infatti interamente destinata a strade e	
	piazzali per lo stoccaggio dei materiale, parcheggio automezzi ecc. e quindi assolu-	
	tamente inalienabile persistendo l'attività commerciale.	
	Il tutto confina, nell'insieme, a nord con strada interna Z.I., a sud ed est con Canale	
	di Bonifica Stornara e Tara, a ovest con proprietà Consorzio A.S.I. e salvo altri co-	
	me meglio in fatto.	
	Il Complesso Immobiliare in oggetto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di	
	Taranto al foglio 181, p.lla 107 sub 4, Zona Censuaria 1, Cat. D/1, R.C. Euro	
	23.780,00, Via Metaponto n. Km. 9, P.T., in ditta alla Società promittente venditri-	
	ce, precisandosi che l'area sulla quale il complesso immobiliare stesso insiste, co-	

	stituente anche il sedime dei fabbricati, è riportata in Catasto Terreni del Comune	
	di Taranto al foglio 181, p.lla 107, Ente Urbano, Ha. 2.06.18, Partita speciale 1 (de-	
	rivante, detta p.lla, dalla fusione delle originarie p.lle 107, 105, 205, 154, 220 e 221,	
	in forza del tipo mappale presentato in data 20 maggio 1974 Protocollo n. 2968 in	
	atti dal 4 gennaio 2001 - n. 20.1/1974).	
	Si precisa, altresì, che la p.lla 107 sub 4 deriva dalla fusione delle p.lle 107 subal-	
	terni 2 e 3, giusta variazione del 19 dicembre 2012, Protocollo n. TA 0205694 n.	
	29601.1/2012, a loro volta derivanti dal frazionamento e cambio di destinazione	
	d'uso delle p.lle 107 sub 1 e sub 2, giusta variazione del 21 marzo 2000, Prot. n.	
	4485 n. 1306.1/2000, a loro volta derivanti dalle originarie p.lle 107, 205, 220, 221	
	(graffate tra loro) giusta variazione del 31 luglio 1996, n. A00443.1/1996.	
	Il Complesso Immobiliare in oggetto è pervenuto al Promittente venditore con atto	
	di compravendita a rogito del Notaio Rosario Pirro già di Taranto del 28 dicembre	
	1990, n. 35493 repertorio, reg.to a Taranto il 14 gennaio 1991 al n. 1173 e ivi tra-	
	scritto il 15 gennaio 1991 ai nn. 1188/1093.	
	2.2. La compravendita promessa nel Contratto Preliminare avverrà a corpo e non	
	a misura.	
	2.3. Le Parti pattuiscono di stipulare il presente Contratto Preliminare nella forma	
	della scrittura privata autenticata dal Notaio prescelto dal Promissario Acquirente in	
	persona dell'Avv. Renato Frascolla, con studio in Taranto a Via D'Aquino n. 55 (di	
	seguito, il "Notaio").	
	3. Condizione Risolutiva	
	3.1. Le Parti si danno reciprocamente atto che la progettazione e l'adeguamento	
	dello Stabilimento Industriale nonché lo svolgimento dell'Attività che il Promissario	
	Acquirente intende e dichiara di voler svolgere sul Complesso Immobiliare, necessi-	

	tano del preventivo rilascio di determinati permessi, nulla osta, valutazioni e autoriz-	
	zazioni, ivi incluse in particolare la Valutazione di Impatto Ambientale e l'Autorizza-	
	zione Integrata Ambientale (di seguito, le "Autorizzazioni"), che potrebbero essere	
	negate dalle competenti autorità in ragione dell'esistenza del Vincolo e delle limita-	
	zioni che ciò comporterà ai fini della realizzazione del progetto industriale del Pro-	
	missario Acquirente richiamato nelle premesse del Contratto Preliminare.	
	3.2. Ai fini e per gli effetti della clausola 3.1 che precede, l'espressione "progettazio-	
	ne e adeguamento dello Stabilimento Industriale" indica attività da svolgersi a cura	
	e spese del Promissario Acquirente e si riferisce alle attività di refitting/adeguamen-	
	to del Complesso Immobiliare, funzionali all'esercizio delle Attività e all'ottenimento	
	delle Autorizzazioni.	
	3.3. L'efficacia del Contratto Preliminare è subordinata all'avveramento del seguen-	
	te evento costituente condizione risolutiva (di seguito, la "Condizione Risolutiva"): il	
	mancato rilascio entro il trenta novembre duemilaventi (di seguito, il "Termine della	
	Condizione Risolutiva") di una o più delle occorrenti Autorizzazioni che saranno ri-	
	chieste dal Promissario Acquirente alle competenti autorità ai sensi della clausola	
	3.1. che precede. Il Promissario Acquirente si impegna a richiedere le Autorizzazio-	
	ni con congruo anticipo rispetto al Termine della Condizione Risolutiva, anche in	
	considerazione delle tempistiche di rilascio delle predette Autorizzazioni da parte	
	delle autorità competenti.	
	3.4. Sia la Condizione Risolutiva sia il termine della Condizione Risolutiva sono pat-	
	tuiti nell'interesse esclusivo del Promissario Acquirente e, per l'effetto, quest'ultimo	
	potrà comunicare per iscritto al Promittente Venditore la propria volontà:	
	3.4.1. di rinunciare all'avveramento della Condizione Risolutiva e procedere comun-	
	que alla stipulazione del Rogito, come infra definito;	

	3.4.2. di prorogare il Termine della Condizione Risolutiva una o più volte, nel solo	
	caso in cui si verifichino specifici motivi oggettivi, avulsi dalla volontà del Promissario	
	Acquirente e non imputabili alla condotta dolosa o gravemente colposa dello	
	stesso, che impediscano a quest'ultimo di ottenere il rilascio delle Autorizzazioni, ivi	
	inclusa ogni eventuale impugnazione in sede giudiziaria delle Autorizzazioni per tut-	
	ta la durata del relativo procedimento giudiziario.	
	3.5. In caso di avveramento dell'evento dedotto quale Condizione Risolutiva entro il	
	Termine della Condizione Risolutiva, eventualmente prorogato secondo quanto so-	
	pra, il presente Contratto Preliminare si intenderà risolto.	
	4. Rogito	
	4.1. Le Parti convengono che la stipula dell'atto pubblico di compravendita del Com-	
	plesso Immobiliare (di seguito, il "Rogito"), fatto salvo quanto previsto al paragrafo	
	4.2. che segue, dovrà tenersi entro e non oltre la prima tra le seguenti date (I) il ter-	
	mine del trentuno dicembre duemilaventi; (II) 90 (novanta) giorni dal mancato avve-	
	ramento della Condizione Risolutiva (di seguito, il "Termine del Rogito"). Il Termine	
	del Rogito è pattuito nell'esclusivo interesse del Promissario Acquirente.	
	4.2. Il Termine del Rogito si intenderà automaticamente prorogato per un numero	
	di giorni pari all'eventuale proroga del Termine della Condizione Risolutiva ai sensi	
	del paragrafo 3.4.2. che precede.	
	4.3. Entro e non oltre il Termine del Rogito ossia entro e non oltre il momento di sti-	
	pulazione del Rogito, il Promittente Venditore si obbliga a favore del Promissario	
	Acquirente, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 c.c.:	
	4.3.1. a estinguere il Vincolo Ipotecario e, in ogni caso, a fare in modo che esso sia	
	estinto e improduttivo di effetti alla data del Rogito o contestualmente a essa con	
	conseguente inesistenza di pretese a tal riguardo azionate e/o azionabili da parte	

	dei creditori ipotecari e loro aventi causa;	
	4.3.2. a estinguere la Locazione e, in ogni caso, a fare in modo che essa sia estinta e improduttiva di effetti al Rogito, con conseguente inesistenza di pretese a tal riguardo azionate e/o azionabili, nonché completa liberazione del complesso immobiliare da cose e persone da parte dei relativi conduttori e loro aventi causa.	
	4.4. Le Parti pattuiscono che, in caso di ritardo nell'adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 4.3.2 da parte del Promittente Venditore, il Promissario Acquirente avrà diritto, a proprio insindacabile giudizio di:	
	4.4.1. esercitare il diritto di recesso ai fini e per gli effetti di cui all'art. 1385, secondo comma, c.c. con conseguente obbligo del Promittente Venditore di restituirgli il doppio della caparra confirmatoria frattanto corrisposta;	
	4.4.2. esercitare il diritto di esecuzione o di risoluzione di cui all'art. 1385, terzo comma, c.c., e, in tal caso, il Promittente Venditore dovrà pagare al Promissario Acquirente un importo a titolo di risarcimento del danno per il ritardo ex art. 1382 c.c. pari a Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per ogni giorno solare successivo rispetto al Termine del Rogito, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.	
	4.5. La stipulazione del Rogito (i) avverrà tra, da un lato, il Promittente Venditore in qualità di Società venditrice e, dall'altro lato, il Promissario Acquirente o soggetto da quest'ultimo nominato in sede di Rogito in qualità di parte compratrice; (ii) sarà conforme ai termini e alle condizioni del presente Contratto Preliminare; (iii) non avrà effetto novativo; (iv) verrà stipulato, nella data prescelta dal Promissario Acquirente, avanti il Notaio.	
	5. Prezzo e caparra confirmatoria	
	5.1. Le Parti convengono che il corrispettivo pecuniario per la compravendita del Complesso Immobiliare è pari a complessivi Euro 3.500.000,00 (tremilionicinque-	

	centomila virgola zero zero), esente da I.V.A. oltre imposte come per legge (di se-	
	guito, il "Prezzo"), a meno che le Parti non convengano, in sede di rogito notarile,	
	per l'opzione volontaria di applicabilità dell'IVA sulle cessioni di beni immobili stru-	
	mentali.	
	5.2. Le parti contraenti, ai sensi degli artt. 3, 38, 45, 46 e 76 del T.U. di cui al	
	D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevoli delle responsabilità penali e relative san-	
	zioni per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano e attestano	
	che:	
	A) il pagamento del Prezzo avverrà con le seguenti modalità:	
	5.2.1. - quanto a Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) sono stati già	
	in precedenza versati dal Promissario acquirente al Promittente venditore a titolo	
	di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1385 c.c., da imputarsi	
	a pagamento del Prezzo alla stipulazione del Rogito, mediante n. 1 (uno) bonifico	
	bancario di pari valuta (CRO 4755118506) ordinato in data 4 luglio 2019 con adde-	
	bito su Conto Corrente recante codice IBAN IT13X0306909400100000009735 inte-	
	stato alla Società "UNITA' DI MISURA S.R.L." (Promissaria acquirente) presso Ban-	
	ca Intesa Sanpaolo Filiale di Milano, Via Verdi n. 8, e con accredito su Conto Cor-	
	rente recante codice IBAN IT15K0881715800004000000313, intestato presso Ban-	
	ca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe Filiale di Taranto alla	
	Società "DIOGUARDI COMMERCIAL S.R.L." (Promittente Venditore) che con la fir-	
	ma del presente preliminare ne accusa ricevuta fornendone debita e corrisponden-	
	te quietanza;	
	5.2.2. - quanto a una somma pari al 20% (venti per cento) del Prezzo, il Promissa-	
	rio Acquirente si impegna e obbliga a versarla al Promittente Venditore entro e non	
	oltre 30 (trenta) giorni dalla data del mancato avveramento della condizione risoluti-	

	va, dietro semplice richiesta scritta del Promittente Venditore stesso, quale somma	
	dovrà essere versata sempre a titolo di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effet-	
	ti dell'articolo 1385 c.c., da imputarsi a pagamento del Prezzo alla stipulazione del	
	Rogito;	
	5.2.3. quanto alla somma residua a saldo del prezzo convenuto il Promissario Ac-	
	quirente si impegna e obbliga a versarla al Promittente venditore contestualmente	
	alla stipulazione del Rogito.	
	5.2.4. le somme di cui ai paragrafi che precedono saranno corrisposte dal Promis-	
	sario Acquirente al Promissario Venditore, al sopraggiungere delle relative scaden-	
	ze, mediante assegni circolari o bonifici bancari a insindacabile scelta del Promissa-	
	rio Acquirente.	
	5.3. il perfezionamento del contratto formalizzato con il presente preliminare ha a-	
	vuto luogo in assenza di opera di intermediazione da parte di agenzie immobiliari o	
	di soggetti abilitati all'intermediazione.	
	5.4 Le parti rinunzieranno all'ipoteca legale.	
	6. Dichiarazioni e garanzie del Promittente Venditore	
	6.1. Il Promittente Venditore dichiara e garantisce al Promissario Acquirente	
	quanto segue (di seguito, le "Dichiarazioni e Garanzie"):	
	6.1.1. di avere la piena capacità legale di agire;	
	6.1.2. che la sottoscrizione del Contratto Preliminare e la costituzione del vincolo re-	
	lativo all'esecuzione delle obbligazioni nascenti dallo stesso in capo al Promittente	
	Venditore non richiedono alcun assenso, approvazione, autorizzazione o altro atto	
	da parte di qualsiasi persona, ente o autorità, né danno luogo a violazioni di norme	
	di legge o di disposizioni contenute in provvedimenti dell'autorità giudiziaria o di al-	
	tre competenti autorità;	

	6.1.3. che il Complesso Immobiliare (i) è di sua piena e libera proprietà sulla base	
	di trascrizioni regolari e continuative; (ii) è correttamente accatastato; (iii) è stato ac-	
	quistato dal Promittente Venditore conformemente alle leggi applicabili con atti tra-	
	slativi della proprietà validi ed efficaci (gli “Atti di Provenienza”) e non sussistono	
	motivi o circostanze, di alcun tipo, che possano causare la dichiarazione di nullità o	
	di inefficacia per qualsiasi causa, l’annullamento, la risoluzione o la rescissione de-	
	gli Atti di Provenienza (ivi comprese le ipotesi derivanti dall’esercizio di eventuali a-	
	zioni di riduzione ai sensi dell’articolo 563 c.c.);	
	6.1.4. che le formalità di trascrizione previste dagli articoli 2643 e seguenti c.c. so-	
	no state debitamente e puntualmente assolte in conformità alle leggi ed ai regola-	
	menti applicabili e, pertanto, gli Atti di Provenienza ai quali tali trascrizioni si riferi-	
	scono sono pienamente opponibili ai terzi ai sensi degli articoli 2643 e seguenti c.c.;	
	6.1.5. che non esistono contratti o obblighi di qualunque natura che siano in conflit-	
	to o impediscano in qualsiasi modo la sottoscrizione e/o l’esecuzione del Contratto	
	Preliminare o di qualunque parte dello stesso;	
	6.1.6. che, con la sola eccezione del Vincolo, del Vincolo Ipotecario e della Locazio-	
	ne, il Complesso Immobiliare è libero da pesi, gravami, diritti reali o personali di go-	
	dimento o qualunque altro diritto di qualsivoglia natura sul Complesso Immobiliare	
	o su una parte di esso, oneri reali in genere, iscrizioni anche ipotecarie, trascrizioni	
	passive o altre formalità pregiudizievoli, privilegi in genere e in particolare fiscali, pi-	
	gnoramenti, sequestri, liti pendenti o minacciate, pretese di terzi e da qualsiasi altro	
	vincolo, onere o gravame, anche meramente obbligatorio che, ove esistente, po-	
	trebbe pregiudicare, ostacolare o diminuire il godimento del Complesso Immobilia-	
	re e/o il corretto adempimento delle obbligazioni di cui al Contratto Preliminare e/o	
	che possano in qualunque modo compromettere o pregiudicare la sua piena utiliz-	

	zabilità ai fini della realizzazione dell'Attività;	
	6.1.7. che il Complesso Immobiliare non è interessato dalla presenza di sostanze,	
	di scarichi inquinanti e rifiuti ed è altresì conforme a tutte le leggi e regolamenti ita-	
	liani ed europei, in materia di inquinamento e ambiente, nonché a quegli ulteriori re-	
	lativi al trattamento di emissioni, scarichi e rilasci dell'ambiente di sostanze o rifiuti,	
	contaminati, chimici o industriali, tossici e/o pericolosi (di seguito, le "Leggi Ambien-	
	tali"), né sussistano circostanze che possano dare luogo ad una violazione di Leggi	
	Ambientali;	
	6.1.8. che non è stato richiesto al Promittente Venditore di effettuare alcun investi-	
	mento, riparazione, spesa, indagine o di prendere alcun altro provvedimento rile-	
	vante al fine di soddisfare alcun requisito previsto da Leggi Ambientali;	
	6.1.9. che in relazione al Complesso Immobiliare non sono pendenti né minacciati,	
	azioni, procedimenti o procedure esecutive davanti a qualsiasi autorità giudiziaria,	
	arbitrale, amministrativa o fiscale, né vertenze o controversie di qualsiasi altro ge-	
	nere intrapresi a qualsiasi titolo da qualsiasi persona o autorità, relativi o comun-	
	que connessi: (i) alla violazione delle Leggi Ambientali o di autorizzazioni o provve-	
	dimenti ad esse relativi, (ii) danni causati a siti o beni di proprietà di terzi in relazio-	
	ne al versamento e alla fuoriuscita nell'ambiente di sostanze o rifiuti di qualsiasi ge-	
	nere, o (iii) genericamente al Complesso Immobiliare, né sussistono o sussisteran-	
	no circostanze tali da costituire valido titolo o ragione per l'inizio di tali azioni, proce-	
	dimenti o procedure esecutive avverso il Promissario Acquirente;	
	6.1.10. che il Complesso Immobiliare non è oggetto di alcun decreto, sentenza, or-	
	dinanza, provvedimento amministrativo e/o misura di qualsiasi altro tipo (ivi compre-	
	si, senza limitazione alcuna, procedimenti di evizione, occupazione, espropriazione	
	forzata, espropriazione per pubblica utilità e sequestro) che possa pregiudicare in	

	qualsiasi modo la piena ed esclusiva proprietà nonché la disponibilità o il libero go-	
	dimento del Complesso Immobiliare, né sussistono circostanze di alcun tipo o natu-	
	ra che possano determinare il verificarsi e/o l'instaurazione di alcuno dei fatti e/o	
	procedimenti sopra descritti;	
	6.1.11. che tutti gli oneri fiscali, le spese, i costi e le formalità inerenti al Complesso	
	Immobiliare sono stati debitamente e puntualmente assolti;	
	6.1.12. che il Complesso Immobiliare, a partire dalla data odierna e, senza soluzio-	
	ne di continuità, sino alla data del Rogito, sarà mantenuto libero da cose (ivi inclusi	
	a titolo esemplificativo e non esaustivo, manufatti e qualsiasi tipologia di rifiuti) e	
	persone, fatta salva la Locazione che dovrà in ogni caso cessare i propri effetti pri-	
	ma del Rogito;	
	6.1.13. che nulla di quanto qui dichiarato e garantito dal Promittente Venditore con-	
	tiene affermazioni non veritiere, non corrette, non complete e/o fuorvianti, né sono	
	stati omessi fatti, situazioni di fatto o altri elementi opportuni e/o necessari ai fini	
	della vera, corretta, completa e non fuorviante descrizione e comprensione delle cir-	
	costanze di volta in volta considerate.	
	6.2. Il Promittente Venditore: (i) riconosce che il Promissario Acquirente è addive-	
	nuto alla stipulazione del Contratto Preliminare facendo legittimo affidamento sulla	
	veridicità e correttezza delle Dichiarazioni e Garanzie; (ii) dichiara e garantisce che	
	le Dichiarazioni e Garanzie sono e saranno veritiere e corrette anche al momento	
	della stipulazione del Rogito e saranno in esso integralmente riprodotte.	
	6.3. Il Promittente Venditore si impegna e obbliga a tenere completamente inden-	
	ne e manlevato il Promissario Acquirente da ogni e qualsivoglia danno, diretto e in-	
	diretto, costo, onere, spesa (ivi incluse le spese legali), pretesa, sanzione, perdita	
	e/o responsabilità di qualsivoglia natura e a qualsivoglia titolo che dovessero esse-	

	re richiesti e/o addebitati al Promissario Acquirente, nonché causati o sofferti da	
	quest'ultimo, derivanti o comunque connessi a qualunque omissione, infedeltà o i-	
	nesattezza delle Dichiarazioni e Garanzie.	
	7. Dichiaro il promittente venditore, in relazione al disposto degli artt. 3, 38, 45, 46	
	e 76 del T.U. di cui al D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, consapevole delle re-	
	sponsabilità penali e relative sanzioni per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni	
	mendaci:	
	A) in virtù di quanto previsto dalla vigente normativa in materia urbanistica:	
	- che il Complesso Immobiliare in oggetto è stato realizzato in perfetta aderenza ai	
	seguenti titoli autorizzativi/abilitativi, tutti rilasciati dal Comune di Taranto:	
	- licenza edilizia n. 164 rilasciata in data 1 giugno 1970, Pratica n. 125 - anno 1970;	
	- licenza edilizia n. 209 rilasciata in data 12 novembre 1971, Pratica n. 125/70 - an-	
	no 1971;	
	- concessione edilizia n. 54 rilasciata in data 17 giugno 1981, Pratica n. 115 - anno	
	1981 (per la costruzione delle tettoie e della centrale termica);	
	- progetto approvato in data 25 settembre 1997, Fasc. n. 233/96, dalla Commissio-	
	ne Edilizia del Comune di Taranto esitato in nulla osta per esecuzione lavori edili	
	(in sanatoria) n. 37 rilasciato in data 5 marzo 1999, Pratica n. 233 - anno 1996, per	
	cambio di destinazione d'uso della parte frazionata da attività artigianale a deposito	
	e uffici;	
	- che alle previsioni tutte dei citati titoli autorizzativi/abilitativi il Complesso Immobi-	
	liare in oggetto corrisponde oggi esattamente;	
	- che successivamente non vi sono state apportate opere di trasformazione per le	
	quali sia prescritto obbligo di concessione o di licenza edilizia e/o permesso di co-	
	struire (anche in sanatoria) o autorizzazioni e/o comunicazioni di sorta presso le	

	competenti Autorità;	
	- che il Complesso Immobiliare in oggetto è munito di dichiarazione di abitabilità n.	
	45 rilasciata dal Comune di Taranto in data 10 gennaio 1974;	
	B) quale intestatario reale e ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della	
	legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dalla Legge n. 122/2010, di conver-	
	sione con modifiche del D.L. 78/2010, che i dati di identificazione catastale, come	
	sopra riportati, riguardano il complesso immobiliare oggetto del presente atto, raffi-	
	gurato nella planimetria depositata in catasto fabbricati del Comune di Taranto che,	
	esaminata e approvata dalle parti, è allegata al presente contratto sub 2; il Promit-	
	tente Venditore dichiara, altresì, e il Promissario acquirente ne prende atto, che i	
	dati catastali e la planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto	
	e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo	
	della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planime-	
	trie catastali ai sensi della vigente normativa.	
	Ai sensi di legge, si dichiara, altresì, e si riconosce che il Complesso Immobiliare in	
	oggetto ha un'intestazione catastale conforme e corrispondente alle risultanze dei	
	Registri Immobiliari.	
	8. IMPIANTI	
	Il Promittente Venditore garantisce la piena conformità degli impianti tutti posti a	
	servizio del Complesso Immobiliare in oggetto, in relazione alla sua epoca costrutti-	
	va, ritenendosi, comunque, manlevata da qualsiasi responsabilità per un non ido-	
	neo o distorto utilizzo dell'impiantistica stessa; il Promissario acquirente dà specifi-	
	camente atto di ben conoscere lo stato del Complesso Immobiliare compravenduto	
	e, quindi dei relativi impianti tecnici e dichiara, così, di esonerare espressamente il	
	promittente venditore da qualsiasi eventuale opera e/o adeguamento degli impianti	

	stessi, cui provvederà, se del caso, direttamente esso Promissario Acquirente.	
	Le parti si dichiarano edotte degli obblighi di dotazione e consegna scaturenti dalla	
	normativa in tema di prestazione energetica degli edifici, ai sensi dell'articolo 6	
	comma 3 bis del Decreto Legislativo 192/2005, come introdotto dalla Legge 3 ago-	
	sto 2013 n. 90 di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63; al riguardo il Promitten-	
	te acquirente dichiara di aver ricevuto dal Promittente venditore tutte le inerenti in-	
	formazioni, come da regolare attestazione che sarà allegata all'atto definitivo di	
	compravendita.	
	Il Promittente venditore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001,	
	n. 380, dichiara di essere in possesso di idoneo certificato di destinazione Urbani-	
	stica relativo all'area pertinenziale ai fabbricati oggetto del presente preliminare, ri-	
	lasciato dal Comune di Taranto in data 19 luglio 2019, che in copia consegna al	
	Promittente acquirente e che, in originale sarà allegato all'atto pubblico di compra-	
	vendita.	
	9. Spese, imposte e tasse	
	9.1. Gli oneri e i costi notarili relativi al Contratto Preliminare saranno a carico del	
	solo Promissario Acquirente.	
	9.2. I costi, le spese e le imposte direttamente e strettamente correlate alla sotto-	
	scrizione del Rogito saranno a carico del solo Promissario Acquirente.	
	10. Comunicazioni	
	10.1. Ogni avviso o comunicazione ai sensi del Contratto Preliminare dovranno es-	
	sere effettuati per iscritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento	
	ai seguenti indirizzi, ovvero ai diversi indirizzi eventualmente comunicati in seguito,	
	con le stesse modalità qui previste:	
	- se al Promittente Venditore:	

	Società "DIOGUARDI COMMERCIAL S.R.L."	
	Litoranea Jonica S.S. 106 Km 9	
	74123 – Taranto (TA)	
	Pec: dioguardicommercial@ticertifica.it	
	- se al Promissario Acquirente:	
	Società "UNITA' DI MISURA S.R.L.	
	Via Montebello n. 30	
	Milano	
	indirizzo pec: pecunitadimisura@legalmail.it,	
	11. Pattuizioni ulteriori.	
	11.1. Il Contratto Preliminare dovrà essere interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle Parti e al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione del Contratto Preliminare, esse intendono ragionevolmente perseguire.	
	11.2. Le Parti riconoscono che il Contratto Preliminare costituisce l'unico accordo attualmente valido ed efficace tra le Parti e che, pertanto, il predetto Contratto Preliminare supera e sostituisce ogni altro contratto, accordo e/o pattuizione in precedenza intervenuto, in forma scritta o orale, tra le Parti.	
	11.3. Le Parti si impegnano a mantenere strettamente confidenziale qualsiasi informazione concernente i loro impegni, espressi o espliciti, relativi al Contratto Preliminare. La divulgazione di qualsivoglia informazione a terzi sarà consentita solo nella misura in cui ciò sia necessario all'adempimento del Contratto Preliminare ovvero per adempiere ad un obbligo di legge e/o regolamentare o a un ordine di una pubblica autorità.	
	11.4. Ogni deroga o modifica al Contratto Preliminare sarà valida ed efficace solo	

se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto da tutte le Parti.

11.5. Ciascuna Parte si farà carico dei costi sostenuti relativi alla definizione e alla stipula del Contratto Preliminare e all'esecuzione degli adempimenti allo stesso conseguenti, ivi inclusi i costi relativi alle parcelle dei rispettivi consulenti professionali.

12. Legge regolatrice e foro competente.

12.1. Il Contratto Preliminare è regolato dalla legge della Repubblica Italiana.

12.2. Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al Contratto Preliminare, ai suoi atti modificativi ed esecutivi, comprese quelle inerenti alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite alla competenza esclusiva del foro di Milano.

Elenco Allegati:

1) Visure catastali del Complesso Immobiliare.

2) Planimetria catastale del Complesso Immobiliare;

Il presente atto rimarrà conservato nella raccolta del Notaio autenticante le sottoscrizioni con facoltà di rilasciarne copia, estratti, certificazioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

Taranto, lì 3 marzo 2020

Firmato: Michele Dioguardi - Gianluca Moro

N. 8761	Repertorio	N. 6901	Fascicolo
---------	------------	---------	-----------

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Renato FRASCOLLA, Notaio in Taranto, iscritto nel Collegio No-

tarile Distrettuale di Taranto.

	ATTESTO	
	che i signori:	
	- Michele DIOGUARDI, nato a Taranto il 13 agosto 1955, nella sua qualità di Ammi-	
	nistratore Unico e legale rappresentante della Società "DIOGUARDI COMMER-	
	CIAL S.R.L., con sede in Taranto alla Strada Statale Litoranea Jonica 106 Km.9,	
	capitale sociale Euro 500.000,00 i.v., Codice Fiscale, P.IVA e numero di iscrizione	
	nel Registro delle Imprese di Taranto: 00160350732, iscritta al n. 61735 del REA	
	presso la C.C.I.A.A. di Taranto, indirizzo PEC: dioguardicommercial@ticertifica.it,	
	debitamente munito dei poteri;	
	- MORO Gianluca, nato a Milano il 14 gennaio 1958, nella sua qualità di Ammini-	
	stratore Unico e legale rappresentante della Società "UNITA' DI MISURA S.R.L.,	
	con sede legale in Milano a Via Montebello n. 30, ove il medesimo per la carica è	
	domiciliato, C.S. Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) interamente	
	versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Im-	
	prese di Milano Monza Brianza Lodi 12581440158, iscritta al n. 1568374 REA pres-	
	so la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi, indirizzo pec: pecunitadimisu-	
	ra@legalmail.it, debitamente munito dei poteri,	
	delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono personalmente certo,	
	anche richiamate da me Notaio, in relazione al disposto degli artt. 3, 38, 45, 46 e	
	76 del T.U. di cui al D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, sulle responsabilità penali e rela-	
	tive sanzioni per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, hanno sottoscrit-	
	to in mia presenza, l'atto che precede, previa lettura da me Notaio datane ai mede-	
	simi (e omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa ricevuta dalle parti in	
	tal senso), in Taranto nel mio studio alla Via D'Aquino n. 55, alle ore dodici e quindi-	
	ci il giorno tre marzo duemilaventi	

Firmato: Renato Frascaola Notaio - Vi è il sigillo

[illegible]



Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2020

Data: 03/03/2020 - Ora: 12.07.50 Fine

Visura n.: T152540 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TARANTO (Codice: L049) Provincia di TARANTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 181 Particella: 107 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 181	Particella 107	Sub 4	Zona Cens. 1	Micro Zona	Categoria D/I	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita Euro 23.780,00
1												VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2014 protocollo n. TA0121357 in atti dal 14/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57573.1/2014)
Indirizzo												
VIA METAPONTO n. KM9 piano: T;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DIOGUARDI COMMERCIAL S.R.L.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00160350732*	(1) Proprietà

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L049 - Sezione A - Foglio 181 - Particella 107

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

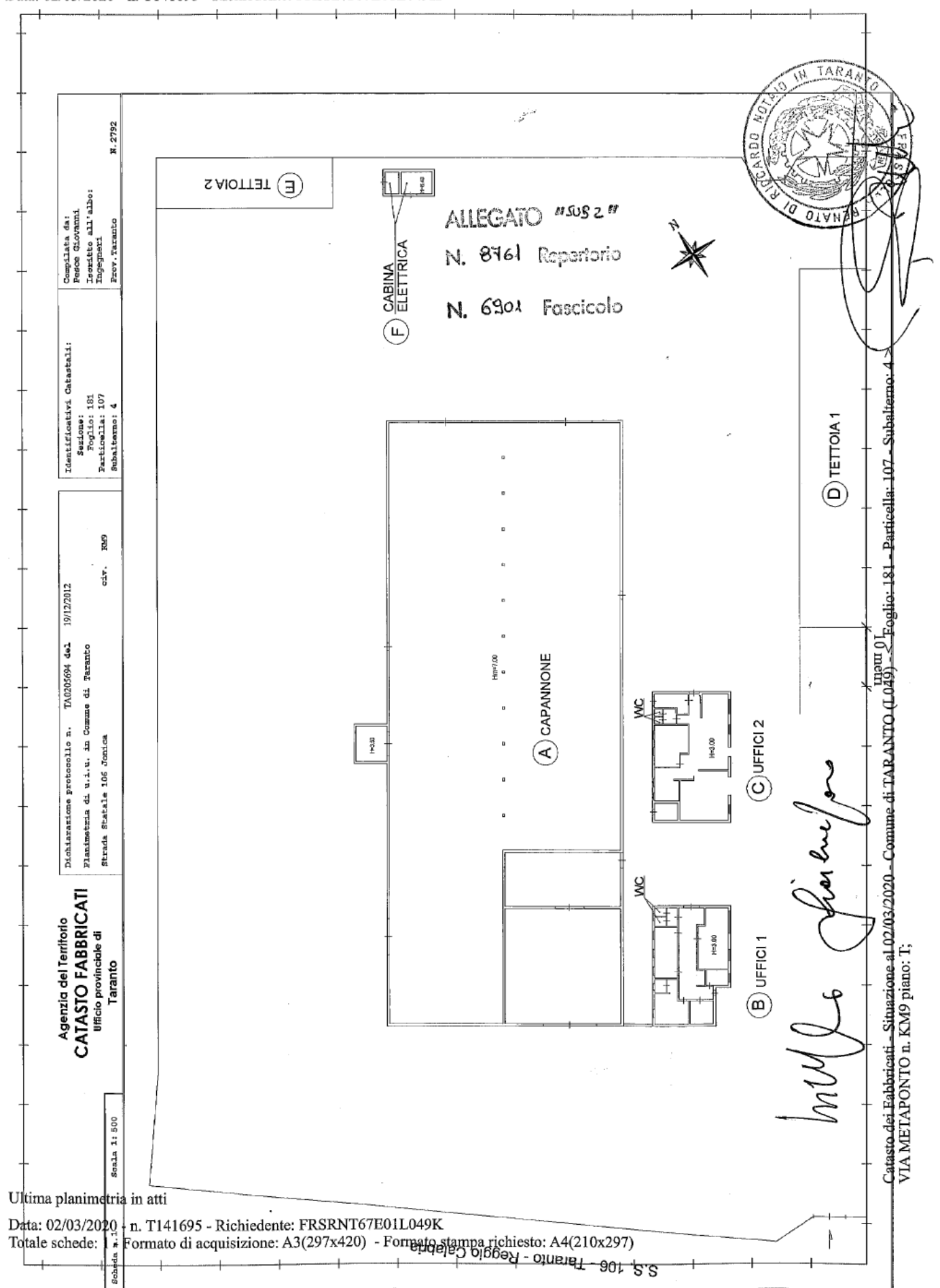
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO "5081"
N. 8461 Repertorio
N. 6901 Fascicolo



Signature



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Taranto

Dichiarazione protocollo n. TA0205694 del 19/12/2012
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Taranto
 Strada Statale 106 Jonica
 civ. KM9

Completata da:
 Pesce Giovanni
 Iscritto all'albo:
 Ingegnieri
 Prov. Taranto
 N. 2792

Identificativi Catastrali:
 Sezione: 181
 Particella: 107
 Subalterno: 4

Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2020 - n. T141695 - Richiedente: FRSRNT67E01L049K

Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Certificazione di conformità di copia informatica a origina-
le analogico (art. 22, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 art.
68-ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89).

Certifico io sottoscritto, Avv. Renato Frascolla, Notaio in Taranto iscritto nel Collegio Distrettuale di Taranto, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato digitale in vigore dall'1/09/2017 all'1/09/2020, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico, allegati inclusi, conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'articolo 22, d. lgs. 7 marzo 2005, n.82, la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico, pertanto "esonera dalla produzione e dalla esibizione dell'originale formato su supporto cartaceo quando richieste ad ogni effetto di legge".

In Taranto, Via D'Aquino n. 55.