

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COMPRAVENDITA DI TERRENO

Con il presente contratto preliminare (d'ora innanzi, per brevità, il "**Contratto**") da valere ad ogni effetto di legge tra:

A.I.E.M. S.r.l., con sede in Rovigo, Viale C. Alleati d'Europa n.9/G, Codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 01264930296, REA n. RO-141080, in persona del Presidente CdA e legale rappresentante Massimo Turri (parte di seguito denominata anche "**SOCIETA'**"),

e

Sig. **Pira Matteo**, nato a Orbetello (GR) il 18/11/1982 e residente a Orbetello (GR), Via Giovanni Fattori n. 53, codice fiscale PRIMTT82S18G088P (parte di seguito denominata anche "**PROPRIETARIO**");

Sig. **Pira Pietro**, nato a Grosseto (GR) il 26/09/1978 e residente a Orbetello (GR), Via Degli Eucalipti n. 3h, codice fiscale PRIPTR78P26E2020 (parte di seguito denominata anche "**PROPRIETARIO**");

PREMESSO

- a) che il **PROPRIETARIO** ha la piena proprietà e disponibilità di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Orbetello e meglio identificato al catasto del medesimo Comune di Orbetello al Foglio n. 23, particelle 14, 15, 16, 22, 102, 114, 118, 119, 120, 165, 499, 509, 510, 511, 513, 514 e al Foglio n. 24 particelle: 6, 82, 101, 102, 213, 214, 215, 217 a destinazione Agricola zona E, come meglio specificato al successivo articolo 2) del presente Contratto, che la **SOCIETÀ** ha ritenuto idoneo alla realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (di seguito gli "**Impianto**"), ed intende, pertanto, avviare l'iter autorizzativo per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'**Impianto** su tale Terreno;
- b) che il **PROPRIETARIO** ha manifestato il proprio interesse alla vendita a favore della **SOCIETÀ** o proprio avente causa, del terreno di cui alla precedente lett. a) delle premesse, anche oltre il termine suindicato;
- c) che le Parti intendono, pertanto, impegnarsi alla futura sottoscrizione di un contratto definitivo di compravendita del terreno di cui alla precedente lett. a) delle premesse, secondo termini e condizioni, anche sospensive e/o risolutive, di seguito evidenziate.

Pira

Massimo Turri

Pira

Pira

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra indicate e rappresentate, tra loro

convengono e stipulano

1) PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Contratto, con forza di patto.

2) OGGETTO

2.1 Il PROPRIETARIO promette e si obbliga, per sé e per i propri aventi causa anche a titolo successorio, a vendere il terreno sotto indicato per una superficie totale di 95,8341 ettari, oltre comunque, ad ogni altro diritto reale e non, o autorizzazione, necessario o utile alla realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'impianto e delle opere accessorie, di viabilità e di collegamento, a favore della SOCIETA' o proprio avente causa, in via esclusiva, la quale promette di intervenire per sé e/o per persona fisica e/o giuridica, privata e/o pubblica, che si riserva di nominare sino all'atto della stipula e formalizzazione degli atti necessari per dare esecuzione al presente Contratto, nei termini ed alle condizioni di seguito specificate, sul terreno sito nel Comune di Orbetello, (d'ora innanzi, per brevità, il "Terreno"), il tutto identificato al N.C.T. del Comune di Orbetello come segue:

- Sig. Pira Matteo

Foglio 23 particelle: 14, 22, 102, 114, 118, 119, 120, 165, 499, 509, 511, 513,

di 47.67.50 (ettari, are, centiare) reddito dominicale euro 2065,62 / agrario euro 2041,97;

-Sig. Pira Pietro,

Foglio 23 particelle: 15, 16, 510, 514

Foglio 24 particelle: 6, 82, 101, 102, 213, 214, 215, 217

di 48.15.91 (ettari, are, centiare) reddito dominicale euro 1876,39 / agrario euro 1897,77

per un totale di 95.83.41 (ettari, are, centiare) come risulta dall'elaborato planimetrico allegato sub A) al presente Contratto.

2.2 Il PROPRIETARIO dichiara e garantisce che il Terreno risulta attualmente inserito nel PRG del Comune di

Matteo Pira

Pira Pietro

Pira

10

Orbetello come "Agricola zona E".

2.3 Ove, nel corso della durata del presente contratto dovesse verificarsi la morte del PROPRIETARIO, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente contratto al PROPRIETARIO fino alla sua scadenza.

3) CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

3.1 Il corrispettivo che la SOCIETA' riconoscerà al PROPRIETARIO per la compravendita del terreno e dei diritti come individuati all'articolo 2) del presente atto viene stabilito forfetariamente in ragione di € 2.875.023,00 (duemilionioctocentosettantacinquemilaventitre,00), corrispondenti a ettari 95.83.41 da corrispondersi in questo modo :

Quanto a Euro 50.000,00 (Cinquantamila,00) saranno versati a titolo di caparra confirmatoria dopo l'ottenimento del preventivo di connessione valutato accettabile tecnicamente ed economicamente da parte della Società.

-Quanto a Euro 2.825.023,00 (duemilionioctocentoventicinquemilaventitre,00) verranno versati alla stipula dell'atto di vendita presso studio Notarile .

3.2 Il corrispettivo di cui sopra, relativo alla compravendita del Terreno di cui al presente Contratto, è stato tra le Parti pattuito a corpo; si applicano, pertanto, gli artt. da 1538 a 1541 del Codice Civile.

3.3 Il PROPRIETARIO acconsente fin d'ora che la SOCIETA' o proprio avente causa, qualora lo ritenga necessario, possa trasferire a terzi, come individuati in precedenza, il presente Atto, fermo restando il diritto del PROPRIETARIO a percepire il corrispettivo ad esso dovuto. Il terzo designato subentrerà alla SOCIETA' o proprio avente causa in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del PROPRIETARIO.

3.4 Si precisa che la clausola per persona da nominare di cui al precedente articolo 3.3 si riferisce al Contratto Definitivo di compravendita del Terreno che sarà stipulato entro 18 mesi e non al presente Contratto.

Ilarice Lucci

F. Capone

[Signature]

4) CONDIZIONI

4.1 L'efficacia del presente Contratto decorre dalla sua sottoscrizione fino al termine perentorio di 18 mesi, fin tanto che la Società acquirente a sue cure e spese provvederà alla presentazione delle richieste di connessione alla rete elettrica di competenza (Enel o Terna) e alla successiva richiesta di autorizzazione alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Qualora il preventivo di connessione e comunque entro 4 mesi dalla firma del presente contratto, la società ritenga tecnicamente o economicamente non valido, il preventivo di connessione, il contratto salvo un rinvio concordato decade automaticamente, senza nessun obbligo o costi da parte della Società o del proprietario.

Qualora non dovesse arrivare l'esito positivo, all'autorizzazione alla costruzione dell'impianto entro il termine stabilito, sarà facoltà della Società richiedere una proroga per ulteriori 12 mesi, versando ai proprietari una ulteriore caparra confirmatoria per ulteriori Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00), oppure una risoluzione senza con ciò legittimare le Parti a richieste di rimborso di eventuali costi o di risarcimento danni, diretti o indiretti, dedotti o deducibili.

Pertanto nel caso in cui la Società consideri economicamente interessante il preventivo di connessione e di conseguenza abbia proseguito la richiesta di autorizzazione ma il progetto per cause non imputabili ai proprietari non vada a buon fine, la caparra confirmatoria versata rimarrà a disposizione dei proprietari.

5) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE

5.1 Il Contratto Definitivo avente ad oggetto la compravendita del Terreno e relativi diritti di cui all'articolo 2, verrà stipulato mediante atto pubblico tramite Notaio indicato dalla SOCIETA' entro 120 giorni dall'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

La data per la stipula dell'atto pubblico di compravendita e relative servitù verrà fissata a seguito di comunicazione da parte della SOCIETA' o proprio avente causa al PROPRIETARIO.

La SOCIETA', o proprio avente causa, verrà immessa nel possesso del Terreno immediatamente dopo la stipula del Contratto Definitivo.

gi
Notaio
Federico

[Signature]

5.2 Il rifiuto da parte del PROPRIETARIO alla sottoscrizione del Contratto Definitivo nei termini e condizioni qui riportate, così come la violazione della buona fede o dell'obbligo di collaborazione come di seguito individuato comporterà l'applicazione, a carico del PROPRIETARIO stesso, di un adeguato indennizzo, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno subito subito dalla SOCIETÀ.

6) DICHIARAZIONI E GARANZIE

6.1 Il PROPRIETARIO dichiara e garantisce:

- a) che il Terreno oggetto del presente Contratto è di sua esclusiva e piena proprietà e disponibilità;
- b) che il Terreno oggetto del presente Contratto verrà consegnato alla SOCIETÀ' o proprio avente causa libero e disponibile all'atto della stipula del Contratto Definitivo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze e servitù attive, inerenti, apparenti e non, nonché libero da iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, trascrizioni comunque pregiudizievoli, pesi ed oneri di qualsiasi genere e natura, servitù passive.

6.2 Il PROPRIETARIO si impegna ad accettare l'eventuale frazionamento delle particelle interessate, se richiesto dalla SOCIETÀ' o dal Terzo avente causa.

7) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

7.1 Dalla sottoscrizione del presente Contratto sino all'Atto definitivo di Compravendita e relative servitù, il PROPRIETARIO non potrà erigere sul Terreno alcuna opera, manufatto o installazione, ivi incluse piantumazioni di alberi d'alto fusto, potrà comunque coltivare lo stesso con colture a ciclo annuale.

7.2 Ai fini delle necessarie verifiche da effettuarsi sul terreno, il PROPRIETARIO si obbliga sin d'ora alla massima collaborazione nei confronti della SOCIETÀ' o proprio avente causa, anche, se del caso, attraverso la sottoscrizione di ogni elaborato progettuale, istanza, atto e domanda utile o necessaria alla citate verifiche di fattibilità o alla realizzazione del Progetto e dell'Impianto. Eventuali sopralluoghi sul Terreno o altre attività da svolgere sullo stesso, prima della stipula del Contratto Definitivo, dovranno essere concordate tra le Parti.

7.3 Tutte le spese e costi di progettazione o concernenti l'ottenimento dei permessi e/o autorizzazioni e/o

concessioni per la realizzazione dell'Impianto, anche per compensi dei professionisti, saranno a carico della SOCIETA' o proprio avente causa.

8) CONDIZIONI RISOLUTIVE

8.1 Salvo quanto riportato in altre disposizioni del presente contratto, le Parti espressamente stabiliscono che la stipula del Contratto Definitivo è condizionato al conseguimento di tutti i titoli, comunque denominati ed ivi compresa l'autorizzazione all'allaccio alla rete, legittimanti la realizzazione, sulle aree in discorso dell'impianto che la SOCIETÀ è intenzionata a realizzare, oltre alla verifica, da parte della SOCIETÀ o proprio avente causa, della fattibilità tecnico-economica dell'Impianto. Resta inteso che le Parti, di comune accordo, potranno prorogare la durata del Preliminare per un ulteriore periodo da concordare.

8.2 Alla mancata realizzazione di dette condizione conseguirà l'automatica risoluzione del Preliminare senza che le Parti possano avere nulla a pretendere l'una dall'altra ad alcun titolo e/o ragione.

9) SPESE E TASSE

9.1 Tutte le spese e le tasse inerenti il presente Contratto, comprese quelle per la registrazione, quelle del Contratto Definitivo e dell'eventuale frazionamento, si convengono ad esclusivo carico della SOCIETA' o proprio avente causa, fatta eccezione per qualsiasi imposta e/o tassa diretta e/o indiretta relativa specificamente alla posizione soggettiva del PROPRIETARIO.

10) CLAUSOLE FINALI

10.1 I rapporti tra le Parti sono regolati esclusivamente dal presente contratto. Il presente contratto annulla e sostituisce ogni accordo e/o contratto scritto o verbale intervenuto precedentemente tra le Parti e/o derivante da cessione contrattuale con soggetti terzi.

10.2 Eventuali aggiunta e/o modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Friedman
Rete Luz
ofc.

10.3 Le Parti si impegnano, nel caso in cui una o più disposizioni del Preliminare dovessero risultare nulle o altrimenti invalide, a collaborare tra loro per sostituirla/le con altra disposizione valida/e e vincolante/i, e ad ogni modo la nullità o invalidità delle stesse non si estenderà all'intero contratto.

11) RISERVATEZZA

11.1 Con la sottoscrizione del presente contratto il PROPRIETARIO si impegna a mantenere la massima riservatezza circa il contenuto, gli impegni, i nominativi ed ogni altra informazione, nessuna esclusa, inerenti al presente rapporto, dichiarando di essere a conoscenza che la violazione dell'obbligo di riservatezza è idoneo, di per sé, ad arrecare grave danno alla SOCIETA' o proprio avente causa.

12) ALLEGATI

12.1 Si allegano al presente Contratto i seguenti documenti:

- Allegato A): elaborato planimetrico del Terreno evidenziata con il colore azzurro;

13) FORO COMPETENTE

13.1 Per qualsiasi controversia riguardante la validità, l'efficacia, l'interpretazione, esecuzione, risoluzione e/o recesso relativa al presente Contratto, le Parti eleggono in via esclusiva quale Foro competente il Tribunale di Rovigo.

14) MEDIATORI

14.1, La Parte acquirente, in proprio e in persona come sopra, consapevole delle responsabilità civili e penali per le dichiarazioni false e/o reticenti dichiarano sotto la loro personale responsabilità ai sensi del D.P.R. 445/2000, in via sostitutiva di atto di notorietà, di essersi avvalsi per la conclusione del presente contratto della mediazione dell'agenzia di intermediazione l'agenzia immobiliare **Costa del Sole sas** di Luca Rivera e Matteo Frau con sede in Villasimius (CA) Via Umberto I n. 65 P.IVA 02072220060 nella

Costa del Sole
Luca Rivera

persona del legale rappresentante Luca Rivera iscritto alla CCIAA di Alessandria ruolo agenti n. 1015; alla quale verrà corrisposto il compenso di euro 1.300,00 €/MW (milletrecento,00) con IVA se dovuta.

La Parte venditrice, consapevole delle responsabilità civili e penali per le dichiarazioni false e/o reticenti dichiara sotto la sua responsabilità ai sensi del D.P.R. 445/2000, in via sostitutiva di atto di notorietà, di essersi avvalsi per la conclusione del presente contratto della mediazione dell'agenzia di intermediazione l'agenzia immobiliare **Costa del Sole sas** di Luca Rivera e Matteo Frau con sede in Villasimius (CA) Via Umberto I n. 65 P.IVA 02072220060 nella persona del legale rappresentante Luca Rivera iscritto alla CCIAA di Alessandria ruolo agenti n. 1015; alla quale verrà corrisposto il compenso come stabilito da contratto separato di incarico alla vendita.

Rovigo, li 18/06/2021

IL PROPRIETARIO



LA SOCIETA'

A.I.E.M. s.r.l.
Via Combattenti Alleati d'Europa, 9/G
45030 BORSEA (RO)
Partita IVA 01264930296

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di aver attentamente letto il presente Contratto ed i suoi allegati e di accettare espressamente per iscritto i seguenti articoli: 1) PREMESSE ED ALLEGATI; 2) OGGETTO; 3) DURATA; 4) CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO; 5) CONDIZIONI; 6) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE; 7) DICHIARAZIONI E GARANZIE; 8) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO; 9) SPESE E TASSE; 10) CLAUSOLE FINALI; 11) RISERVATEZZA; 12) ALLEGATI; 13) FORO COMPETENTE; 14) MEDIATORI.

Rovigo, li 18/06/2021

IL PROPRIETARIO



LA SOCIETA'

A.I.E.M. s.r.l.
Via Combattenti Alleati d'Europa, 9/G
45030 BORSEA (RO)
Partita IVA 01264930296

L'AGENTE

COSTA DEL SOLE
(IMMOBILIARE)
Via Regina Elena, 37
09049 VILLASIMIUS (CA)
Tel. 070 790107 - Cell. 333743220

3 531 12/04/2022

0,00
815,50

T5Y22L000531000AA
codice identificativo
per eventuali adempimenti successivi

0,00

815,50

EURO 815,50

T5Y