

## CONTRATTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO DI FONDO RUSTICO

Con il presente contratto da valere a tutti gli effetti di legge tra la Stramazotti Enzo, nato ad Apiro (MC) il 22 maggio 1957, residente in Apiro (MC), Contrada Castagna n. 21, artigiano, C.F. STR NZE 57E22 A329 P e Zeppa Maurizio, nato a Camerino (MC) il 02/05/1967, residente a Camerino (MC) in Via D'Accorso n. 6/A, imprenditore, C.F. ZPP MRZ 67E02 B474 S, di seguito indicati con il termine "Concedenti", da una parte

e

la Società Sviluppo Immobiliare Marchigiano S.r.l., con sede legale in via Di Novella 18, Roma, P. IVA 07851861000, nella persona dell'Amministratore Delegato ing. Valerio Bitetto, nato a Milano il 6 marzo 1941 ed ivi residente in via Pordenone, 13, CF. BTTVLR41C06F205Y, di seguito denominato "Opzionante", dall'altra parte

### PREMESSO

- che i Concedenti sono proprietari, in pari misura, in frazione Berta di San Severino Marche di un fondo rustico descritto al Catasto Terreni del Comune di San Severino Marche al Foglio 114, Particelle n° 171, 173 e 175 della superficie di 2.265 mq, con reddito dominicale di € 5,77 e agrario di € 8,19, confinante con Confraternita del Corpus Domini da più lati e Fiume Potenza, salvo altri e Particelle n° 177 e 180 di 9.210 mq con reddito dominicale di € 31,75 e agrario di € 49,53, confinanti con la medesima Confraternita Corpus Domini su più lati, salvo altri, per un totale di 11.475 mq;
- che a favore delle particelle di cui sopra e dell'esistente impianto di produzione di conglomerati bituminosi ed emulsione della Tecnoasfalti S.r.l., gestito dai Concedenti, confinante con le particelle suddette, risulta costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile per raggiungere la strada provinciale a carico delle particelle n° 111, 153, 156, 159, 163, 167, 170, 181 di proprietà della Confraternita del Corpus Domini;
- che la Società Opzionante ha comunicato ai Concedenti che intende acquistare detto fondo rustico, dopo la ottenuta autorizzazione, per ivi costruire una centrale elettrica a ciclo combinato a gas naturale, da qualificarsi come opera di pubblica utilità;
- che per poter avviare da subito l'iter autorizzativo, l'Opzionante deve poter dimostrare la disponibilità dell'area su cui realizzare la detta opera e che, pertanto, chiede di stipulare con i Concedenti proprietaria un contratto di opzione per l'acquisto della occorrente superficie;

*Stramazotti Enzo*

*Valerio Bitetto*

*Sviluppo Immobiliare Marchigiano*

- che, nell'ambito del predetto iter autorizzativo, l'Opzionante intende richiedere e sollecitare alle Autorità competenti la dichiarazione di pubblica utilità della sopra citata opera, così come configurata, anche per quanto concerne l'ubicazione, dai relativi progetti;
- che i proprietari Concedenti sono disposti a stipulare la detta opzione di acquisto.

**CIÒ PREMESSO COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO,  
SI PATTUISCE:**

**Articolo 1**

I Concedenti proprietari concedono alla Società Sviluppo Immobiliare Marchigiano S.r.l., come sopra rappresentata, un diritto di opzione per l'acquisto, a corpo e non a misura, di 11.475 mq (undicimilaquattrocentosettantacinque metri quadri) del fondo dei medesimi, sito in località Berta di San Severino Marche, il tutto indicato all'interno del perimetro della zona colorata "verde" della planimetria catastale del fondo che, sottoscritta dalle parti, si allega come parte integrante al presente atto sub. A), di seguito, complessivamente, denominato il "Terreno".

In particolare, il Terreno è descritto al Foglio n° 114 del Catasto Terreni di San Severino Marche, Particelle n° 171, 173 e 175 della superficie di 2.265 mq e Particelle n° 177 e 180 di 9.210 mq, per un totale di 11.475 mq.

**Articolo 2**

I Concedenti proprietari dichiarano formalmente che l'opzione di acquisto del detto Terreno può essere esercitata per un prezzo di 114.750,00 Euro (centoquindicimila Euro).

L'Opzionante dichiara di concordare su detto prezzo.

**Articolo 3**

La presente opzione ha validità ed efficacia per il periodo massimo di diciotto mesi da oggi ed entro tale termine l'Opzionante dovrà comunicare ai Concedenti l'accettazione o meno della proposta; comunque, decorso vacuamente il termine, l'opzione si intenderà priva di ogni effetto.

Per il concesso diritto di opzione, l'Opzionante riconosce a ciascun Concedente la somma una tantum complessiva di Euro 1.500,00 (milleduecentocinquecento Euro) per ciascuno dei proprietari che viene corrisposta alla sottoscrizione del presente contratto, da valere anche come relativa quietanza.

A richiesta dell'Opzionante il termine per l'esercizio del diritto può essere prorogato per un termine massimo ulteriore di dodici mesi, con richiesta da inoltrare anteriormente alla scadenza del primo termine; per tale

*Valeria Pulita*  
*Stavromarkis*  
*Avv.*  
*Stavromarkis*

ulteriore proroga dovrà essere corrisposto, contestualmente alla richiesta, l'ulteriore importo, per ciascun Concedente, di Euro 1.000,00 (mille Euro). Le dette somme costituiscono anticipo sul prezzo di vendita; esse, comunque, saranno trattenute da ciascun Concedente, nel caso di mancato acquisto da parte dell'Opzionante, a titolo di corrispettivo per la concessa opzione.

Nel caso che l'Opzionante eserciti il concesso diritto, oltre a comunicare l'accettazione nel previsto termine, dovrà corrispondere il pattuito prezzo di Euro 114.750,00 (centoquindicimila Euro), nella misura residua rispetto alle somme già anticipate ai sensi del precedente paragrafo, non appena eseguiti gli atti di frazionamento e prima della stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento, nonché prima della consegna del Terreno; il tutto da formalizzare ed effettuare a cura e spese dell'Opzionante, entro e non oltre il termine del 30 settembre 2006, da intendersi come termine essenziale.

#### Articolo 4

Durante il periodo di validità dell'opzione, l'Opzionante ha la facoltà di accedere al Terreno da acquistare per effettuare o far eseguire sondaggi geologici, misurazioni, ecc. occorrenti per l'istruttoria dell'iter autorizzativi e ciò a condizione espressa che venga arrecato il minor danno possibile alle eventuali colture e che venga rimesso in pristino lo stato dei luoghi, eventualmente alterato nei limiti strettamente necessari.

Nel suddetto periodo è concessa facoltà all'Opzionante di richiedere alle competenti autorità amministrative, a proprie cure e spese ed a nome della Concedente, le variazioni urbanistiche e/o cambio di destinazione d'uso dell'acquistando Terreno, occorrenti per la realizzazione della prevista opera.

Nel detto periodo, inoltre, è vietato ai Concedenti di realizzare sul Terreno opere permanenti di qualsiasi genere che alterino l'attuale caratteristica del Terreno stesso.

#### Articolo 5

L'Opzionante, una volta divenuto proprietario del Terreno in conseguenza dell'esercizio del diritto di opzione concessole in virtù del presente contratto, si impegna a garantire l'accesso pedonale e carrabile per raggiungere la strada provinciale all'impianto di produzione di conglomerati bituminosi ed emulsione della Tecnoasfalti S.r.l., in gestione ai Concedenti.

Si precisa che le suddette servitù verranno costituite con il consenso dei proprietari dei rispettivi fondi dominanti o comunque alle condizioni prescritte dall'art. 1068 c.c., senza alcun pregiudizio o responsabilità dei Concedenti.

Valeria Pulviti  
Haworth's / Mrs  
Maurizio Pulviti

Articolo 6

I Concedenti dichiarano formalmente di non essere a conoscenza di altri oneri, vincoli, pesi o diritti di terzi incombenti sul Terreno allo stato attuale, oltre quelli menzionati dai precedenti paragrafi del presente contratto.

Articolo 7

I Concedenti, inoltre, si impegnano a comunicare all'Opzionante, nel corso del termine per l'esercizio del diritto di opzione, come indicato al precedente articolo 3, qualsiasi modificazione o azione pubblica o privata che dovesse riguardare il Terreno ed a tenere riservate tutte le informazioni e notizie relative alla iniziativa intrapresa dall'Opzionante con riferimento alla costruzione della centrale elettrica menzionata in epigrafe, di cui sia venuta o verrà a conoscenza.

art 8

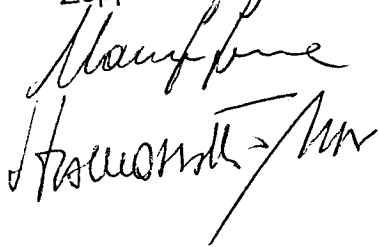
Costituiscono parte integrante del presente atto la mappa ed il certificato catastale in corso di validità.

art 9

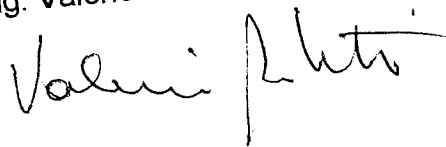
La presente Opzione è regolata dalla legge italiana.  
Per qualunque controversia è competente il foro di Camerino.

San Severino Marche li 7-04-2004

I Proprietari  
Stramazotti Enzo  
Zeppa Maurizio



Sviluppo Immobiliare  
Marchigiano S.r.l.,  
Ing. Valerio Bitetto



Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2004

Dati della richiesta	STRAMAZZOTTI ENZO	
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di SAN SEVERINO MARCHE ( Codice: I156) Provincia di MACERATA STRAMAZZOTTI ENZO nato a APIRO il 22/05/1957 C.F.: STRNZE57E22A329P	

1. Immobili siti nel Comune di SAN SEVERINO MARCHE (Codice I156) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	114	171		-	SEMINAT IVO	02 80		Euro 0,94	Euro 1,52	FRAZIONAMENTO n. 766.1/2002 del 11/03/2002 in atti dal 11/03/2002 (protocollo n. 24187)	
2	114	173		-	SEMINAT IVO	15 95		Euro 4,53	Euro 6,59	FRAZIONAMENTO n. 766.1/2002 del 11/03/2002 in atti dal 11/03/2002 (protocollo n. 24187)	
3	114	175		-	BOSCO MISTO	03 90		Euro 0,30	Euro 0,08	FRAZIONAMENTO n. 766.1/2002 del 11/03/2002 in atti dal 11/03/2002 (protocollo n. 24187)	
4	114	177		-	SEMIN ARBOR	16 00		Euro 6,20	Euro 8,26	FRAZIONAMENTO n. 1679.1/2003 del 11/07/2003 in atti dal 11/07/2003 (protocollo n. 96922)	
5	114	180		-	SEMINAT IVO	76 10		Euro 25,55	Euro 41,27	FRAZIONAMENTO n. 1679.1/2003 del 11/07/2003 in atti dal 11/07/2003 (protocollo n. 96922)	

Totale: Superficie 01.14.75 Redditi: Dominicale Euro 37,52 Agrario Euro 57,72

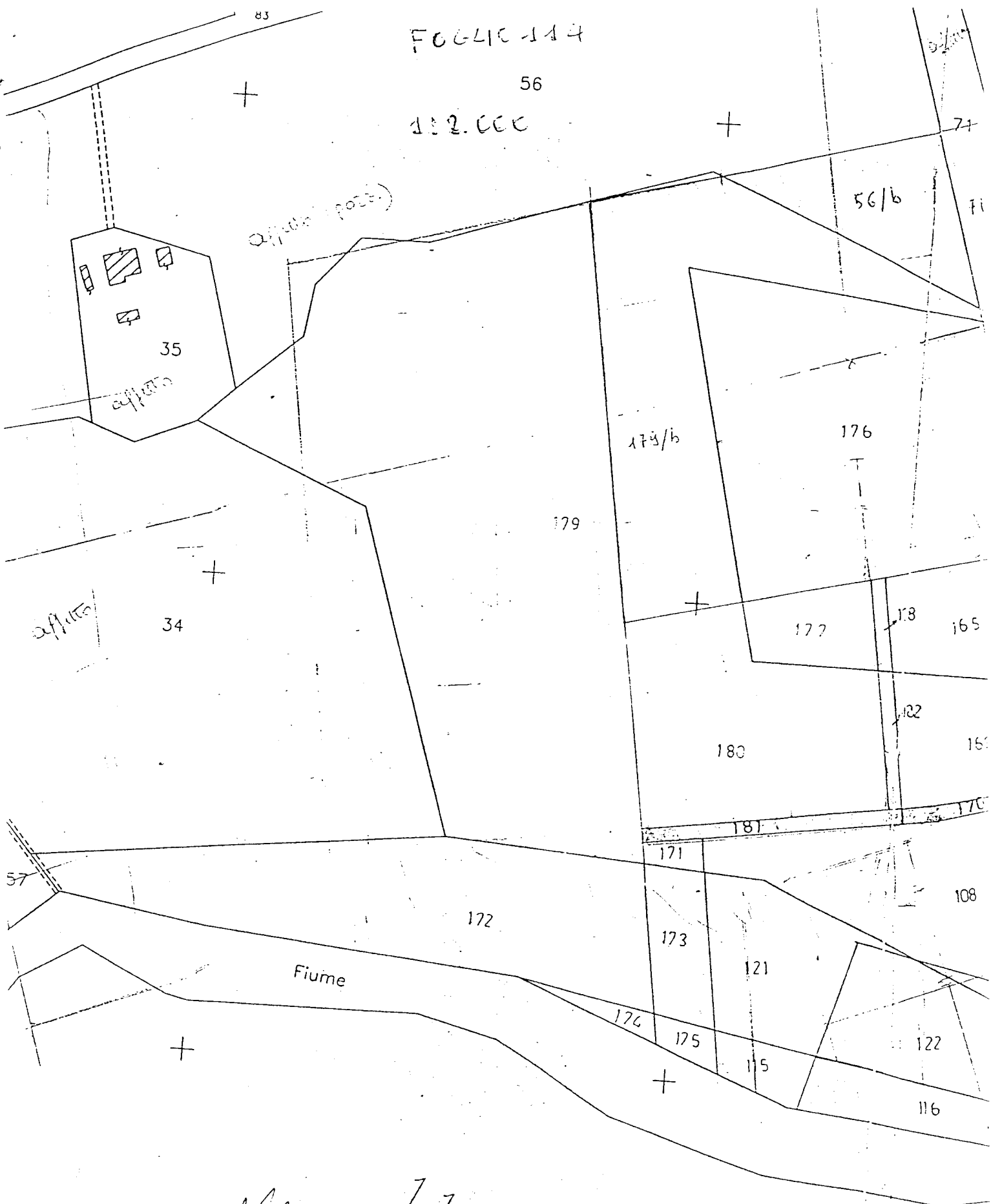
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1	STRAMAZZOTTI ENZO nato a APIRO il 22/05/1957	STRNZE57E22A329P	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	ZEPPA MAURIZIO nato a CAMERINO il 02/05/1967	ZPPMRZ67E02B474S	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Trascrizione n. 8250.1/2003 del 17/09/2003 in atti dal 29/09/2003 Repertorio n.: 70507 Rogante: ALESSANDRINI CALISTI CLAU Sede: MACERATA COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 20 Ricevuta n. 8224 Importo della liquidazione: Euro 1,29

*Stramazzotti Enzo*  
*Zeppa Maurizio*

152.000



115  
 Valm...  
 M...  
 Stru.../ms

Foglio

## CONTRATTO DI OPZIONE PER LA COMPRAVENDITA DI FONDO RUSTICO

Con il presente contratto da valere a tutti gli effetti di legge tra la CONFRATERNITA CORPUS DOMINI, con sede in San Severino Marche - CF 83001370432 - rappresentata da Mons.re Annibale Papa, nato a San Severino Marche in 30 gennaio 1925 ed ivi residente in via S. Paolo, 8 - CF PPANBL25A3011561 - , munito dei necessari poteri come risulta da copia del documento della Curia Arcivescovile datato 06/04/2004 che si allega sub A), di seguito indicata con il termine "Concedente",

da una parte

e

la Società SVILUPPO IMMOBILIARE MARCHIGIANO S.r.l., con sede legale in via Di Novella, 18 ROMA, P.IVA 07851861000, nella persona dell' Amministratore Delegato ing. Valerio Bitetto, nato a Milauo il 6 marzo 1941 ed ivi residente in via Pordenone, 13, CF BTTVLR41C06F205Y , munito dei necessari poteri in forza dell'atto costitutivo del 05/02/2004 registrato a Roma il 10/02/2004 ed iscritto in data 16/02/2004, di seguito denominato "Opzionante" dall'altra parte

### PREMESSO

Che la Concedente è proprietaria in frazione Berta di San Severino Marche di un fondo rustico con due distinti complessi di fabbricati rurali della superficie catastale di circa ettari 25, descritto al Catasto Terreni di San Severino Marche al Foglio n° 114, particelle m° 152-153-154-56-179-176-178-182-161-113-71-155-160-82-158-157-34-35-172-57, coltivato dagli affittuari Appignanesi Angelo e Vissani Raul con contratto fino al 10 novembre 2005;

che il predetto fondo rustico risulta oggetto di due distinti contratti di affitto stipulati, ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n°203, dalla Concedente in data 25 ottobre 1999 con i Signori Angelo Appignanesi per una parte e Raul Vissani per l'altra parte, ciascuno della durata di anni sei non soggetta a proroga automatica, con scadenza in data 10 novembre 2005;

che la società Opzionante ha comunicato alla Concedente che intende acquistare parte di detto terreno, dopo la ottenuta autorizzazione, per ivi costruire una centrale elettrica a ciclo combinato a gas naturale da qualificarsi come opera di pubblica utilità;

che per poter avviare da subito l'iter autorizzativo, l'Opzionante deve poter dimostrare la disponibilità del fondo su cui realizzare la detta opera e che, pertanto, chiede di stipulare con la Concedente proprietaria un contratto di opzione per l'acquisto della occorrente superficie;

che la proprietaria Concedente, con delibera del consiglio di amministrazione della Confraternita in data 03/04/2004, ha deciso di stipulare la detta opzione di acquisto e a tal fine è stata debitamente autorizzata dal Consiglio degli Affari Economici Diocesani - Diocesi Camerino e San Severino Marche - in data 06/04/2004; dal Collegio dei Consultori della Diocesi di Camerino e San Severino Marche in data \_\_\_\_\_; dalla Santa Sede - Congregazione del Clero - con atto del \_\_\_\_\_.

**CIO' PREMESSO COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, SI PATTUISCE:**

*Bitetto*  
*Valerio*  
*Mons. Annibale Papa*

- 1) - La Confraternita proprietaria concede alla SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE MARCHIGIANO S.r.l., come sopra rappresentata, il diritto d'opzione per l'acquisto, a corpo e non a misura, di ettari 12.64,55 ( dodicisessantaquattrocinquantacinque ) del fondo della Concedente, sito in loc. Berta di San Severino Marche, esclusi i due complessi di fabbricati rurali che insistono sulle particelle nn. 35 ed 82 del foglio n°114, il tutto indicato all'interno del perimetro della zona colorata "verde", compresa la striscia delle particelle nn° 178-182 del foglio n°114 della planimetria catastale del fondo che sottoscritta dalle parti si allega al presente atto sub B) ( di seguito denominato complessivamente il "Terreno" ); in particolare il fondo da acquistare è descritto al foglio 114 del Catasto Terreni di San Severino Marche con le particelle che vengono indicate già frazionate con i nn° 34/b-56/b-71/b-113-155/b-158/b-160/b-161-172/b-174-176-178-179/b-182-156-159/b: si precisa che sulle particelle nn° 156-159/b insiste un tratto di strada interpodereale a servizio della proprietà acquistanda, della residua proprietà della Concedente e di altri utenti per il passaggio di mezzi meccanici, anche pesanti; detta servitù risulta regolarmente costituita a favore di alcuni utenti non proprietari del fondo su cui si esercita.
- 2) - La proprietaria Concedente dichiara formalmente che l'opzione di acquisto del detto terreno può essere esercitata per un prezzo non inferiore ad euro 1.590.000,00 ( unmilione cinquecentonovanta mila euro ), di cui euro 1.306.000,00 ( unmilione trecentoseimila euro ) quale corrispettivo della superficie ceduta ed euro 284.000,00 ( duecentoottantaquattro euro ) per il pagamento anticipato dell'indennizzo previsto nel successivo art. 15 del presente contratto; l'Opzionante dichiara di concordare su detto complessivo prezzo di euro 1.590.000,00 ( unmilione cinquecentonovanta mila euro ) ed inoltre si impegna a provvedere direttamente al pagamento, fino all'importo massimo di euro 10.000,00 ( diecimila euro ), delle spese legali e tecniche dovute dalla Concedente sia per la stipulazione del presente contratto nella misura del 70% da erogare non appena il presente contratto sarà stato definitivamente sottoscritto dalle parti, sia per la stipulanda successiva compravendita nella misura del restante 30% - esclusi gli atti di frazionamento come precisato al paragrafo n°5 - da erogare alla stipula del rogito notarile.
- 3) - La presente opzione ha validità ed efficacia per il periodo massimo di diciotto mesi da oggi ed entro tale termine l'Opzionante dovrà comunicare alla Concedente l'accettazione o meno della proposta; comunque, decorso vacuamente il termine, l'opzione si intenderà nulla e priva di ogni effetto.
- 4) - Per concesso il diritto di opzione, l'Opzionante riconosce alla Concedente la somma una tantum di Euro 15.000,00 ( quindicimila euro ) che viene corrisposta alla sottoscrizione del presente atto, da valere anche come relativa quietanza. A richiesta dell'opzionante il termine per l'esercizio del diritto può essere prorogato per un termine massimo ulteriore di dodici mesi, con richiesta da inoltrare anteriormente alla scadenza del primo termine; per tale ulteriore proroga dovrà essere corrisposto, contestualmente alla richiesta, l'ulteriore importo di Euro 10.000,00 ( diecimila euro ). Le dette somme costituiscono anticipo sul prezzo di vendita; esse, comunque saranno trattenute dalla Concedente, nel caso di mancato acquisto da parte dell'Opzionante, a titolo di corrispettivo per la concessa opzione.
- 5) - Nel caso che l'opzionante eserciti il concesso diritto, oltre a comunicare l'accettazione nel previsto termine, dovrà corrispondere il pattuito prezzo di Euro 1.590.000,00 ( unmilione cinquecentonovanta mila euro ), nella misura residua rispetto alle somme già anticipate ai sensi del precedente paragrafo, non appena eseguiti gli atti di frazionamento e prima della stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento, nonché prima della consegna del

Gen. Confraternita del ...

SAN ... MARCHE

*Man. Giuseppe Pefe*

SVILUPPO IMM.RE MARCHIGIANO SRL

L'amm.re Del.ta Ing. V.Bitetto

*Valeria Pabito*



prima del 11 novembre 2005. Il termine del 30 ottobre 2006 è da intendersi come termine essenziale.

- 6) - Durante il periodo di validità dell'opzione, l'Opzionante ha la facoltà di accedere al terreno da acquistare per effettuare o far eseguire gli occorrenti sondaggi geologici, misurazioni ecc., occorrenti per l'istruttoria dell'iter autorizzativo, ciò a condizione espressa che venga arrecato il minor danno possibile alle colture in atto sul fondo e che venga rimesso in pristino lo stato dei luoghi, eventualmente alterato nei limiti strettamente necessari. Nel suddetto periodo è concessa facoltà all'Opzionante di richiedere alle competenti autorità amministrative, a proprie cure e spese ed a nome della Concedente, le variazioni urbanistiche e/o cambio di destinazione d'uso del fondo acquistando, occorrenti per la realizzazione della prevista opera nel detto periodo, inoltre è vietato alla Concedente di realizzare sul fondo opere permanenti di qualsiasi genere, che alterino l'attuale conformazione dell'immobile medesimo.
- 7) - La Concedente dichiara e garantisce che i contratti d'affitto aventi ad oggetto l'acquistando Terreno avranno scadenza in data 10 novembre 2005 e che gli stessi, secondo la vigente normativa, non sono sottoposti ad alcun meccanismo di proroga automatica; inoltre, la Concedente medesima si impegna a non acconsentire ad alcuna proroga convenzionale eventualmente richiesta dagli affittuari del predetto Terreno.
- 8) - La Concedente e l'Opzionante prendono atto che - siccome ad avvenuto completamento dell'iter autorizzativo per la costruzione della centrale elettrica consegue di diritto la "variazione urbanistica" del Terreno medesimo, ai sensi dell'art. 1 del d.l. del 7 febbraio 2002 n° 7 conv. con l. 9 aprile 2002 n° 55, da superficie a destinazione agricola a superficie a destinazione industriale - tale variazione urbanistica, ex art. 8/2 della l. n° 590/965, "non consente" il diritto di prelazione sul Terreno medesimo spettante agli attuali affittuari sigg. Appignanesi e Vissani sempre in virtù della disposizione da ultimo citata. In ragione di ciò, l'Opzionante, nel caso in cui sia immessa eccezionalmente nel possesso del Terreno nel vigore dei relativi contratti di affitto menzionati in epigrafe, provvederà a corrispondere ai predetti affittuari un equo indennizzo nei limiti di quanto stabilito dall'art. 43 della l. n° 205/982. Inoltre la Concedente accetta di rappresentare l'opzionante nei rapporti con gli attuali affittuari del Terreno connessi alla liquidazione di tale indennizzo.
- 9) - La Concedente, a carico della propria residua porzione del fondo rustico individuato in epigrafe ed a favore dell'acquistando Terreno, si impegna a costituire a titolo gratuito, nell'ambito dell'atto pubblico di compravendita del terreno medesimo, una servitù di passaggio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, sul tratto di strada interpodereale compreso tra la strada provinciale e il suddetto Terreno ( foglio 114 nn° 153 e 159 resto ). Altresì la Concedente acconsente sin d'ora, sempre a titolo gratuito, a che l'Opzionante proceda, a proprie cure e spese, all'ampliamento del predetto tratto di strada interpodereale sino ad una larghezza massima di metri otto e realizzi un più ampio sbocco di tale strada sulla strada provinciale, con obbligo di manutenzione da parte dell'Opzionante del detto tratto stradale così ampliato.
- 10) - Inoltre, la Concedente, a carico della propria residua porzione del fondo rustico individuato in epigrafe ed a favore dell'acquistando Terreno, si impegna a costituire a titolo gratuito, nell'ambito dell'atto pubblico di compravendita del Terreno medesimo, una servitù di acquedotto atta a condurre l'acqua dall'acquedotto comunale al Terreno medesimo, da realizzarsi e mantenersi a cura e spese dell'Opzionante.

*Voluntà pubblica*  
*Non. precepte Rpe*

11)- La Concedente dichiara che sul Terreno gravano i seguenti oneri, vincoli, pesi e diritti di terzi.

- servitù di METANODOTTO costituita a favore della SNAM S.p.a., relativa alla costruzione, installazione ed attraversamento dell'impianto Recanati - Foligno ed incombente sulla porzione di Terreno contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di San Severino Marche al foglio 114 nn° 179/b-176-56/b-71/b-161-155/b-160/b-159/b-158/b;
- servitù di PASSAGGIO, pedonale e carrabile per raggiungere la strada provinciale a favore del fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di San Severino Marche al foglio 114 nn° 177 e 180 di proprietà comune dei sigg. Enzo Stramazotti e Maurizio Zeppa ed a carico delle particelle nn° 156 e 159/b del foglio 114 dell'acquistando terreno;
- servitù di PASSAGGIO pedonale e carrabile, per raggiungere la strada provinciale a favore del fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di San Severino Marche al foglio 114 nn° 165-169-166-162-157 di proprietà di I.G.E.A.P. S.r.l. ed a carico delle particelle nn° 156 e 159/b dell'acquistando Terreno;
- servitù di PASSAGGIO, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, per raggiungere dalla strada provinciale "Settempedana" il fondo dominante di proprietà comune dei signori Tasso, Guatini e Finicelli a carico delle particelle nn° 156 e 159/b del foglio 114 dell'acquistando Terreno.

12)- Si intende che l'Opzionante, una volta divenuta proprietaria del Terreno in conseguenza dell'esercizio del diritto di opzione concessole in virtù del presente contratto, avrà facoltà di trasferire su altre parti del Terreno medesimo le sopraelencate servitù, qualora le stesse, nella loro attuale configurazione, ostacolino i lavori per la costruzione della centrale di cui in epigrafe o il suo funzionamento, una volta messa in opera, con il consenso dei proprietari dei rispettivi fondi dominanti o, comunque, alle condizioni prescritte dall'art. 1068 c.c., senza alcun pregiudizio o responsabilità della Concedente. Inoltre, qualora, a seguito dell'acquisto del Terreno da parte dell'Opzionante, vengano a costituirsi diritti di servitù di passaggio o di altro genere, sia coattive sia volontarie, a favore della residua proprietà della Concedente, quest'ultima acconsente sin da ora a che l'Opzionante trasferisca su altra parte del Terreno dette servitù, purché tale trasferimento non impedisca o diminuisca l'esercizio delle servitù medesime.

13)- La Concedente dichiara formalmente di non essere a conoscenza di altri oneri, vincoli, pesi o diritti di terzi incombenti sul Terreno allo stato attuale, oltre quelli indicati nei precedenti paragrafi del presente contratto.

14)- La Concedente, inoltre, si impegna a comunicare all'Opzionante, nel corso del termine per l'esercizio del diritto di opzione, come indicato ai precedenti paragrafi 3) e 4), qualsiasi modificazione o azione pubblica o privata che dovesse riguardare il Terreno ed a tenere riservate tutte le informazioni e notizie relative alla iniziativa intrapresa dall'Opzionante, con riferimento alla costruzione della centrale elettrica indicata in epigrafe, di cui venisse a conoscenza.

15)- La Concedente prende atto che, pur nel pieno rispetto della normativa ambientale e di qualsiasi altro genere di normativa applicabile alla costruzione, gestione e manutenzione della centrale elettrica menzionata in epigrafe, le condizioni di abitabilità degli edifici insistenti sulle particelle nn. 82 e 35 del foglio n°114 potrebbero subire mutamenti in conseguenza della esistenza e del funzionamento della centrale medesima. Le Parti, considerando tale rischio, hanno pattuito un indennizzo per ogni eventuale futuro

San Severino Marche, 11/05/2011

*Yves Picciopoli*

SVILUPPO IMM.RE MARCHIGIANO srl  
L'amr.re Del.to ing. V. Bitetto

*Valerio Bitetto*

pregiudizio all'abitabilità dei predetti edifici pari ad euro 284.000,00 ( duecentottantaquattromila ), da ritenersi compreso nel prezzo per l'esercizio del diritto di opzione ivi disciplinato, come specificato dal precedente paragrafo n°2. Tuttavia qualora si rendesse necessario un presidio residenziale nei detti edifici ai soli fini strumentali, l'Opzionante sarà sollevata da qualsiasi responsabilità civile, penale ed amministrativa conseguente a detta residenza. La Concedente nel prenderne atto fornisce fin d'ora all'Opzionante ed al futuro gestore della centrale ogni più ampia liberatoria al riguardo e, pertanto, dichiara: I) di rinunciare sin da ora a far valere qualsiasi pretesa concernente l'eventuale menomata abitabilità degli edifici in questione; II) di impegnarsi a rendere edotti i propri successivi aventi causa - nonché gli occupanti, a qualsiasi titolo, gli edifici stessi - circa il contenuto della presente clausola e a farlo riprodurre nei relativi atti di compravendita e/o d'uso; III) di acconsentire a che il contenuto della presente clausola sia riprodotto nell'ambito dell'atto pubblico di compravendita del Terreno.

16) Nessuna provvigione di intermediazione od altro dovrà far carico all'ente Concedente per la stipulazione del presente contratto ed eventuale successiva compravendita, dichiarando l'Opzionante di assumere l'intero onere, ove fosse a chicchessia dovuto.

17) Le parti dichiarano che il presente contratto ha piena validità ed efficacia a partire dalla data odierna per la Opzionante - Sviluppo Immobiliare Marchigiano S.r.l. - come rappresentata, nel mentre per la Concedente - Confraternita Corpus Domini - come rappresentata, la validità ed efficacia del presente atto sono subordinate all'approvazione da parte degli altri Superiori Enti della Concedente.

All. (A) fotocopia certificato Curia Arcivescovile di Camerino - San Severino Marche del 06/04/2004 ed attestato Prefettura di Macerata del 09/05/2002;  
B) planimetria catastale del Terreno firmata dalle parti.

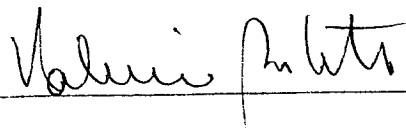
L.c.s.

San Severino Marche li 07/04/2004

CONFRATERNITA CORPUS DOMINI  
Mons. Ic. Annibale Papa



SVILUPPO IMMOBILIARE MARCHIGIANO S.r.l.  
L'Amm.re Del.to Ing. Valerio Bitetto





Angelo Fagiani  
Arcivescovo di  
Camerino - San Severino Marche

PROT. N. 32/2002

**IO ANGELO FAGIANI  
ARCIVESCOVO DELL'ARCIDIOCESI  
DI CAMERINO - SAN SEVERINO MARCHE**

Visto il decreto con il quale Mons. Annibale Papa, nato a San Severino Marche (MC) il 30/01/1925 ed ivi residente in via Crivelli 25, è stato nominato commissario straordinario della Confraternita del Corpus Domini, ente civilmente riconosciuto con R.D. del 3 maggio 1937, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche della Tribunale di Macerata al n. 99,

**CONFERMO**

Mons Annibale Papa legale rappresentante dell'ente suddetto e

**RICHIEDO**

copia dell'attestato di iscrizione della suddetta Confraternita presso questa Prefettura.

Camerino, li 30-04-2002

L'ORDINARIO DIOCESANO  
(Mons. Angelo Fagiani)  
Arcivescovo

*Angelo Fagiani*  
Arcivescovo

IL CANCELLIERE  
(Sac. Marcello Fiorgentili)

*Marcello Fiorgentili*



**CURIA ARCIVESCOVILE DI CAMERINO-SAN SEVERINO MARCHE**

VISTO: copia conforme all'originale  
conservato nell'archivio di questa Curia

Camerino, li 6-04-2004

Il Cancelliere Arcivescovile

*Marcello Fiorgentili*



PROT. 3314 /1° SETT.

UFFICIO TERRITORIALE DEL GOVERNO DI MACERATA

Esaminati gli atti e registri di ufficio

SI ATTESTA

che la "persona giuridica" denominata Confraternita del Corpus Domini

con sede in San Severino Marche (MC)

iscritta al n°85 (ex 99) del registro delle PERSONE GIURIDICHE

di questa Prefettura, è stata legalmente costituita con R.D.3.5.1937.

si trova nel libero e pieno possesso dei propri diritti;

che legale rappresentante in carica della predetta Confraternita

è Mons. Papa Annibale , n.o. il 30.1.1925.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Macerata

9 MAG. 2002

li



IL FUNZIONARIO DELEGATO

## CONTRATTO DI OPZIONE PER LA COMPRAVENDITA DI FONDO RUSTICO

Con il presente contratto da valere a tutti gli effetti di legge tra la **CONFRATERNITA CORPUS DOMINI**, con sede in San Severino Marche – CF 83001370432 – rappresentata da Mons.re Annibale Papa, nato a San Severino Marche in 30 gennaio 1925 ed ivi residente in via S. Paolo, 8 – CF PPANBL25A301156I – , munito dei necessari poteri come risulta da copia del documento della Curia Arcivescovile datato 06/04/2004 che si allega sub A), di seguito indicata con il termine “Concedente”,

da una parte

e

la Società **SVILUPPO IMMOBILIARE MARCHIGIANO S.r.l.**, con sede legale in via Di Novella, 18 ROMA, P.IVA 07851861000, nella persona dell' Amministratore Delegato ing. Valerio Bitetto, nato a Milano il 6 marzo 1941 ed ivi residente in via Pordenone, 13, CF BTTVLR41C06F205Y , munito dei necessari poteri in forza dell'atto costitutivo del 05/02/2004 registrato a Roma il 10/02/2004 ed iscritto in data 16/02/2004, di seguito denominato “Opzionante” dall'altra parte

### PREMESSO

Che la Concedente è proprietaria in frazione Berta di San Severino Marche di un fondo rustico con due distinti complessi di fabbricati rurali della superficie catastale di circa ettari 25, descritto al Catasto Terreni di San Severino Marche al Foglio n° 114, particelle nn° 152-153-154-56-179-176-178-182-161-113-71-155-160-82-158-157-34-35-172-57, coltivato dagli affittuari Appignanesi Angelo e Vissani Raul con contratto fino al 10 novembre 2005;

che il predetto fondo rustico risulta oggetto di due distinti contratti di affitto stipulati, ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n°203, dalla Concedente in data 25 ottobre 1999 con i Signori Angelo Appignanesi per una parte e Raul Vissani per l'altra parte, ciascuno della durata di anni sei non soggetta a proroga automatica, con scadenza in data 10 novembre 2005;

che la società Opzionante ha comunicato alla Concedente che intende acquistare parte di detto terreno, dopo la ottenuta autorizzazione, per ivi costruire una centrale elettrica a ciclo combinato a gas naturale da qualificarsi come opera di pubblica utilità;

che per poter avviare da subito l'iter autorizzativo, l'Opzionante deve poter dimostrare la disponibilità del fondo su cui realizzare la detta opera e che, pertanto, chiede di stipulare con la Concedente proprietaria un contratto di opzione per l'acquisto della occorrente superficie;

che la proprietaria Concedente, con delibera del consiglio di amministrazione della Confraternita in data 03/04/2004, ha deciso di stipulare la detta opzione di acquisto e a tal fine è stata debitamente autorizzata dal Consiglio degli Affari Economici Diocesani – Diocesi Camerino e San Severino Marche – in data 06/04/2004; dal Collegio dei Consultori della Diocesi di Camerino e San Severino Marche in data \_\_\_\_\_; dalla Santa Sede – Congregazione del Clero – con atto del \_\_\_\_\_.

**CIO' PREMESSO COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, SI PATTUISCE:**

- 1) - La Confraternita proprietaria concede alla SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE MARCHIGIANO S.r.l., come sopra rappresentata, il diritto d'opzione per l'acquisto, a corpo e non a misura, di ettari 12.64.55 ( dodicisessantaquattrocinquantacinque ) del fondo della Concedente, sito in loc. Berta di San Severino Marche, esclusi i due complessi di fabbricati rurali che insistono sulle particelle nn. 35 ed 82 del foglio n°114, il tutto indicato all'interno del perimetro della zona colorata "verde", compresa la striscia delle particelle nn° 178-182 del foglio n°114 della planimetria catastale del fondo che sottoscritta dalle parti si allega al presente atto sub B) ( di seguito denominato complessivamente il "Terreno" ); in particolare il fondo da acquistare è descritto al foglio 114 del Catasto Terreni di San Severino Marche con le particelle che vengono indicate già frazionate con i nn° 34/b-56/b-71/b-113-155/b-158/b-160/b-161-172/b-174-176-178-179/b-182-156-159/b; si precisa che sulle particelle nn° 156-159/b insiste un tratto di strada interpodereale a servizio della proprietà acquistanda, della residua proprietà della Concedente e di altri utenti per il passaggio di mezzi meccanici, anche pesanti; detta servitù risulta regolarmente costituita a favore di alcuni utenti non proprietari del fondo su cui si esercita.

OMISSIS

- 15) - La Concedente prende atto che, pur nel pieno rispetto della normativa ambientale e di qualsiasi altro genere di normativa applicabile alla costruzione, gestione e manutenzione della centrale elettrica menzionata in epigrafe, le condizioni di abitabilità degli edifici insistenti sulle particelle nn. 82 e 35 del foglio n°114 potrebbero subire mutamenti in conseguenza della esistenza e del funzionamento della centrale medesima. Le Parti, considerando tale rischio, hanno pattuito un indennizzo per ogni eventuale futuro pregiudizio all'abitabilità dei predetti edifici pari ad euro 284.000,00 ( duecentoottantaquattromila ), da ritenersi compreso nel prezzo per l'esercizio del diritto di opzione ivi disciplinato, come specificato dal precedente paragrafo n°2. Tuttavia qualora si rendesse necessario un presidio residenziale nei detti edifici ai soli fini strumentali, l'Opzionante sarà sollevata da qualsiasi responsabilità civile, penale ed amministrativa conseguente a detta residenza. La Concedente nel prenderne atto fornisce fin d'ora all'Opzionante ed al futuro gestore della centrale ogni più ampia liberatoria al riguardo e, pertanto, dichiara: I) di rinunciare sin da ora a far valere qualsiasi pretesa concernente l'eventuale menomata abitabilità degli edifici in questione; II) di impegnarsi a rendere edotti i propri successivi aventi causa - nonché gli occupanti, a qualsiasi titolo, gli edifici stessi - circa il contenuto della presente clausola e a farlo riprodurre nei relativi atti di compravendita e/o d'uso; III) di acconsentire a che il contenuto della presente clausola sia riprodotto nell'ambito dell'atto pubblico di compravendita del Terreno.

A) planimetria catastale del Terreno firmata dalle parti.

L.c.s.  
an. Confraternita del CORPUS DOMINI San Severino Marche li 07/04/2004  
SAN SEVERINO MARCHE CONFRATERNITA CORPUS DOMINI  
*Mons. Annibale Papa* Mons.re Annibale Papa

SVILUPPO IMMOBILIARE MARCHIGIANO S.r.l.

L'Ann.re Del.to Ing. Valerio Bitett

*Valerio Bitett*