



Notaio
ALBERTO PISANO
Via Bellieni, 23
07100 SASSARI
Tel. 079/233040

Repertorio n.18223

Raccolta n.12393

PRELIMINARE DI VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno ventiquattro (24) del mese di novembre in Sassari e nel mio studio in Via Bellieni n.23, dinanzi a me Alberto Pisano, Notaio in

Sassari, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania,

sono comparsi:

- **MELONI PIETRUCIA**, nata a Ittiri il 20 maggio 1943 e domiciliata in Sassari in viale Dante 16, pensionata, codice fiscale MLNPRC43E60E377H, la quale mi dichiara di essere di stato libero,

di seguito "Parte Promittente Venditrice" o "Promittente Venditrice"

e

- la società "**VERDE 7 SRL**" con sede in Via Cino del Duca 5, 20122 Milano, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., iscritta al n. MI - 2629520 del Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A di Milano-Monza Brianza Lodi, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese e Codice fiscale 02848920902, la quale si costituisce nel presente atto giusti i poteri di rappresentanza allo scopo conferiti alla società di diritto tedesco

- "**ECAP SOLUTIONS GMBH**", con sede legale in Amburgo (Germania) Hans-Henny-Jahn-Weg 53 - 22085 Amburgo (Germania), avente partita IVA DE 265684471, facente parte del gruppo Ecap/United Green, con sede in Londra (Inghilterra), 2 Lansdowne Row - Mayfair,

e, per essa, al signor **TOTA LUIGI**, nato a Corato (BA) il 21 settembre 1972 ed ivi residente, alla via Rossetti n. 15, codice fiscale TTOLGU72P21C983W

Registrato a
SASSARI
Il 6 dicembre 2021
Al n. 12606
Serie 1T
Esatti €216,00

in virtù della procura autenticata nelle firme dal dottor Enrico Mazzeletti, Notaio in Milano del 24 febbraio 2021, Rep. n. 6132, registrata a Milano 2 in data 26 febbraio 2021 al n. 18072 Serie 1T, che non si allega al presente atto in quanto depositata ed iscritta nel Registro delle Imprese di Milano in data 22 marzo 2021.

La società verrà di seguito denominata anche "Parte Promissaria Acquirente" o "Promissario Acquirente".

I quali componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO

1) che il **Promissario Acquirente** sta promuovendo la realizzazione di un programma di installazione e gestione di impianti fotovoltaici nel Comune di Sassari e che la parte **Promittente Venditrice** è proprietaria di terreni ivi ubicati, sui quali il Promissario Acquirente, o una propria società veicolo facente parte del gruppo Ecap/United Green, potrebbe voler realizzare in tutto o in parte detti impianti fotovoltaici, al verificarsi di tutte le condizioni di seguito elencate;

2) che in particolare la Promittente Venditrice è proprietaria del terreno in Sassari in regione "Bazzenita" meglio infra descritto, distinto nel Catasto Terreni - Sezione Nurra - del Comune di Sassari al **Foglio 78** con il mappale **17, 21, 30, 174, 175, 176, 186, 80 e 187** pari a una superficie totale di ettari trenta are quarantasei e centiare dieci (Ha 30.46.10) circa, pervenutogli in forza dei seguenti titoli:

- atto di divisione del Notaio Mario Faedda di Sassari del 22 febbraio 1980, repertorio numero 5727, registrato a Sassari in data 11 marzo 1980 al n.1484 e trascritto a Sassari il 7 marzo 1980 ai numeri 2101/1745 stipulato tra i germani MELONI PIETRUCIA e MELONI SALVATORE, nato a Ittiri il 10 settembre 1941, ed avente ad oggetto lo scioglimento della comunione ereditaria tra loro esistente in virtù delle successioni legittime dell'avo materno Idda Giovanni, apertasi ad Ittiri

il 6 febbraio 1956 (denuncia di successione registrata a Sassari al numero 92 del volume 596) e del padre MELONI ANTONIO MARIA, deceduto a Sassari 18 giugno 1956 (denuncia di successione registrata a Sassari al numero 36 del volume 594), nonchè della compravendita e divisione dei beni provenienti dalla successione dell'ava paterna LEONI PIETRUCIA con atto a rogito del notaio Fenu in data 29 settembre 1965, registrato a Sassari il 7 ottobre 1965 al numero 3073.

4) che il Promittente Venditore intende altresì ai fini della continuità ex art.2650 c.c. procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità dei predetti Idda Giovanni e di Meloni Antonio Maria, facendo constare dai Registri Immobiliari che, da parte della stessa Meloni Pietruccia con il presente atto, nonchè insieme al germano Meloni Salvatore, con il sopracitato atto di divisione del Notaio Mario Faedda di Sassari del 22 febbraio 1980, repertorio numero 5727, è stato compiuto un atto ex art 476 c.c. che non avrebbero potuto compiere se non in qualità di eredi.

Tanto premesso a far parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La Signora **MELONI PIETRUCIA** promette di vendere in piena ed assoluta proprietà alla società "**VERDE 7 SRL**", che, come sopra rappresentata, promette di acquistare per sé o Persona o Società da nominarsi su indicazione vincolante del **Promissario Acquirente**, sino al rogito pubblico conseguente al presente preliminare, il terreno (d'ora in avanti "*il terreno*") ubicato nel comune di **Sassari Nurra in località "Bazzenita"** della superficie complessiva di **ettari trenta are quarantesei e centiare dieci (Ha 30.46.10)** circa, confinante con proprietà Piras Franco per due lati e con proprietà Meloni Antonio Maria, salvo altri; distinto

nel Catasto Terreni - Sezione Nurra - del Comune di Sassari al **Foglio 78** con i mappali:

- **17**, PORZIONE AA, pascolo 3, Ha 01.04.61, R.D.E. 8,10, R.A.E. 5,40 - PORZIONE AB, seminativo 2, Ha 03.09.00, R.D.E. 63,83, R.A.E. 47,88;

- **21**, seminativo irriguo U, Ha 13.81.14, R.D.E. 427,98, R.A.E. 285,32;

- **30**, PORZIONE AA, seminativo 2, Ha 01.09.30, R.D.E. 22,58, R.A.E. 16,93 - PORZIONE AB, seminativo irriguo, Ha 00.16.15, R.D.E. 5,00, R.A.E. 3,34;

- **80**, seminativo irriguo U, Ha 10.88.36, R.D.E. 337,25, R.A.E. 224,84;

- **174**, seminativo irriguo U, Ha 00.03.68, R.D.E. 1,14, R.A.E. 0,76;

- **175**, seminativo irriguo U, Ha 00.03.24, R.D.E. 1,00, R.A.E. 0,67;

- **176**, seminativo irriguo U, Ha 00.03.02, R.D.E. 0,94, R.A.E. 0,62;

- **186**, seminativo irriguo U, Ha 00.22.72, R.D.E. 7,04, R.A.E. 4,69;

- **187**, seminativo irriguo 1, Ha 00.04.88, R.D.E. 1,51, R.A.E. 1,01.

ART. 2 - FACOLTA' ED OBBLIGHI

La Promittente Venditrice autorizza fin d'ora il Promissario Acquirente, o terzi individuati da quest'ultimo, a richiedere ai soggetti privati o pubblici che esso Promissario Acquirente riterrà, ogni informativa in ordine ai terreni oggetto del presente preliminare, ad attivarsi sussidiariamente in merito alle limitazioni di utilizzo dei terreni determinate da quanto indicato nel presente articolo ed a promuovere la procedura tesa al conseguimento dei titoli legittimanti la costruzione e la connessione in rete di Impianti Fotovoltaici da attuarsi - in tutto o in parte - su tutti gli ambiti di cui al presente atto e di espletare quanto precede, a cura e spese di esso Promissario Acquirente, parimenti a ogni relativo adempimento, rendendosi la Promittente Venditrice disponibile a confermare in ogni sede la suddetta autorizzazione e/o a firmare essa stessa ogni atto occorrente al fine, sempre a

semplice richiesta del Promissario Acquirente, senza perciò pretendere, dal Promissario Acquirente medesimo, prezzi e/o indennizzi di sorta.

Il Promissario Acquirente inoltre avrà cura di tenere indenne la Promittente Venditrice da ogni onere o spesa inerente o conseguente tutti i predetti adempimenti.

ART. 3 - RECESSO,

Il Promissario Acquirente si impegna, come detto, a verificare, anche esercitando le facoltà ad esso concesse dalla Promittente Venditrice di cui all'art. 2, le possibili modalità di connessione alla rete elettrica nazionale di un Impianto Fotovoltaico realizzato in tutto o in parte sull'ambito oggetto del presente preliminare. Ove detta verifica, ad avviso discrezionale del Promissario Acquirente, abbia esiti negativi, lo stesso potrà recedere dal presente preliminare con comunicazione scritta da rivolgere alla Promittente Venditrice. Ove il recesso avvenga prima del termine triennale di scadenza dell'efficacia della trascrizione, il Promissario Acquirente è obbligato a prestarsi alla stipula di un contratto risolutivo del preliminare in forma notarile per far constare anche dai Registri Immobiliari l'anticipato scioglimento del vincolo.

In caso di conseguimento di opportune modalità di connessione alla rete elettrica nazionale, il Promissario Acquirente si impegna inoltre a verificare, anche esercitando le facoltà ad esso concesse dalla Promittente Venditrice di cui all'art. 2, le possibilità di produzione di elettricità da fonte fotovoltaica nei terreni e di conseguire i titoli legittimanti la costruzione e l'esercizio, in tempi e a condizioni finanziariamente convenienti, di un Impianto Fotovoltaico realizzato in tutto o in parte sull'intero ambito oggetto del presente preliminare.

Ove detta verifica, ad avviso discrezionale del Promissario Acquirente, abbia esiti negativi, lo stesso potrà recedere dal presente preliminare con le modalità di cui

sopra.

Detta facoltà di recesso sarà esercitabile dal Promissario Acquirente per tutto il periodo normato dal presente preliminare sino al momento del rogito, rimanendo inteso tra le parti che ove detto recesso sia esercitato come sopra dalla detta Parte Promissaria Acquirente una volta che questa abbia corrisposto somme alla Parte Promittente Venditrice, le stesse rimarranno ad appannaggio della detta Parte Promittente Venditrice a titolo di prezzo/indennizzo per l'esercitato recesso da parte della Promissaria Acquirente senza che quest'ultima possa rivendicarne la restituzione sotto alcun profilo e/o per qualsivoglia ragione, salvo quanto precisato al successivo art.6.

ART.4 - CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo della futura vendita viene dalle parti fissato in Euro **28.000,00** (euro ventottomila/00) ad ettaro e quindi, in relazione alla superficie di Ha 30.46.10, da verificarsi e confermarsi prima dell'atto di compravendita, in un totale di € **852.908,00** (ottocentocinquantaduemilanovecentootto) da corrispondersi, detratte le caparre di cui infra, al momento del Rogito Notarile di trasferimento della proprietà ed immissione in possesso da avvenire giusto quanto al seguente art. 7.

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. n.445/2000, ciascuna delle parti, consapevole della responsabilità penale cui si è soggetti in caso di dichiarazione mendace ed informata dei poteri di accertamento degli uffici finanziari e delle sanzioni amministrative derivanti da omessa, incompleta o falsa indicazione dei dati, dichiara che l'accordo è stato raggiunto senza l'intervento di mediatori e che il pagamento del corrispettivo di vendita sopra dichiarato sarà regolato come segue e precisamente:

1) Le parti danno atto che in data 26 Aprile 2021 la Promissaria Acquirente me-

dante bonifico tratto sul conto DE66100101235286398379 esistente presso la Banca Qonto (qntodeb2xxx) ha versato alla Parte Promittente Venditrice, a titolo di caparra confirmatoria, e in conto prezzo al momento del rogito di cui al seguente Art. 5, la somma di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) **per ciascun ettaro** o frazione di ettaro con riguardo agli ambiti tutti promessi in vendita con il presente atto, e quindi un totale di Euro 3.100,00 (tremilacento/00) e con la sottoscrizione del presente atto, la Parte Promittente Venditrice rilascia quietanza di pagamento

2) Entro il 19 marzo 2023 il Promissario Acquirente verserà alla Parte Promittente venditrice, ove non abbia esercitato la propria facoltà di recesso dal presente contratto, una integrazione della caparra di cui al presente articolo punto 1), in ragione del 2% del prezzo corrispettivo spettante alla Promittente Venditrice (corrispondenti a complessivi Euro 17.058,16).

Il termine del 19 marzo 2023 per la stipula del contratto definitivo come indicato nell'art.7 che segue, è prorogabile, ad istanza della parte Promissaria Acquirente, sino ad **ulteriori 12 (dodici) mesi** decorrenti da detta data, corrispondendo, in detta eventualità, in favore della Parte Promittente Venditrice, contestualmente alla integrazione della caparra prevista dal capoverso che precede in ragione del 2%, un ulteriore importo a titolo di caparra in ragione del 3% del prezzo, per un totale quindi del 5% del prezzo corrispettivo di cui sopra (corrispondenti a complessivi Euro 42.645,20). A seguito dell'esercitato recesso le parti non avranno nulla a pretendere l'una dall'altra ad alcun titolo in conseguenza del detto presente atto, salvo il diritto della Promittente Venditrice di trattenere la caparra o le caparre di cui sopra.

Sarà facoltà della Parte Promittente Venditrice di risolvere il presente Contratto

Preliminare laddove il Promissario Acquirente non abbia ad assolvere tempestivamente e compiutamente ai pagamenti della/e caparra/e di cui sopra si è detto per oltre 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento di una specifica richiesta di pagamento da parte della Promittente Venditrice, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

In caso di risoluzione per qualsiasi ragione imputabile al Promissario Acquirente, la Promittente Venditrice avrà il diritto di trattenere le somme già ricevute dal primo, al quale saranno inoltre addebitati le seguenti penali: Euro 500,00 per ettaro o frazione di ettaro rispetto a tutte le superfici oggetto del presente contratto preliminare e non interessate dal recesso ai sensi del presente Contratto Preliminare, e quindi per un totale di Euro 15.230,50 (euro quindicimiladuecentotrenta virgola cinquanta). Dopo aver esercitato il diritto di recesso, le parti non avranno più alcun diritto o pretesa nei confronti dell'altra in forza del presente Contratto Preliminare, fatto salvo quanto esplicitamente previsto in una qualsiasi delle disposizioni contenute nel presente contratto.

ART. 5 - GARANZIE - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La Promittente Venditrice garantisce fin da ora la piena proprietà e piena disponibilità in capo ad essa di quanto promesso in vendita, la sua libertà da servitù, diritti di terzi, da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e da ragioni di terzi di sorta.

La Promittente Venditrice si impegna, durante tutto il periodo di validità del presente contratto, a non sottoscrivere con terzi alcun impegno e tantomeno contratti preliminari condizionati in relazione al periodo successivo alla scadenza del presente contratto e dichiara:

- di non avere, in relazione ai terreni, ricevuto comunicazione o notifica di avve-

nuta o presunta violazione di disposizioni amministrative, legislative, regolamentari, o altre misure, comprese quelle giudiziarie, in materia ambientale; nè di avere conoscenza, in relazione ai terreni, dell'esistenza di alcun inquinamento del suolo o del sottosuolo e, in particolare, dell'esistenza di alcun inquinamento della falda acquifera;

- di essere in regola con il pagamento di qualsiasi tipo di tassa comunale, regionale o nazionale afferente ai terreni in oggetto impegnandosi a pagare tutte le suddette imposte fino alla data della firma del contratto definitivo e di essere pienamente d'accordo che gli importi di dette imposte, maturati durante il periodo precedente alla conclusione del contratto definitivo, rimarrà comunque a suo carico;

- che i terreni non sono attraversati da cavi di alta media o bassa tensione, da condotte idriche, da cavi telefonici o condutture, sia aeree che sotterranee;

- che non ci sono depositi di carburante sotterranei di alcun tipo.

Il Proprietario ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 dichiara fin d'ora che:

a) il terreno oggetto del presente atto rientra in Zona "E"

del vigente Piano Urbanistico comunale come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sassari in data 27 ottobre 2021 che mi consegna e che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

b) che dalla data di rilascio di tale certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici concernenti tale immobile;

c) che sul Terreno in oggetto non vi sono i vincoli che riguardano le aree percorse da incendi di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche.

ART. 6 - ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE AGRARIA

Sarà ancora in facoltà della Parte Promissaria Acquirente di indicare alla Parte

Promittente Venditrice, i tempi e i modi nei quali dovrà significare le presenti condizioni di vendita ai confinanti eventualmente aventi titolo di prelazione in ordine alla compravendita dei terreni in questione, a che gli stessi esercitino eventualmente tale loro diritto. In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi titolo, i Promittenti Venditori dovranno restituire alla Promissaria Acquirente quanto percepito a titolo di caparra sulla base del presente atto ed in deroga allo stesso, ove il medesimo prevede che dette caparre sono comunque ritenibili dai Promittenti Venditori, previsione che trova di contro **eccezione** nel presente caso della detta **avvenuta prelazione**.

ART. 7 - ROGITO NOTARILE

La proprietà, il possesso ed il godimento degli immobili oggetto del presente contratto, saranno trasferiti a far data dalla stipula dell'atto definitivo di compravendita, coincidente con il pagamento dell'intero prezzo pattuito, ferma restando la facoltà della Parte Promissaria Acquirente di accedere liberamente al terreno per l'esecuzione di misurazioni, rilievi e sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione relativa alla realizzazione delle opere di cui trattasi e specificatamente, a titolo esemplificativo, per la realizzazione del parco fotovoltaico, delle strade di accesso e dell'elettrodotto, dell'installazione di centraline e della centrale di raccolta, realizzazione e all'utilizzo dell'impianto, ecc., anche qualora tali lavori, attività ed operazioni siano suscettibili di comportare, prima della data di stipula del contratto definitivo, una alterazione dello stato dei luoghi.

Il rogito notarile dovrà essere stipulato presso Notaio scelto dalla parte Promissaria Acquirente **entro il 19 giugno 2023**, o entro i 12 (dodici) mesi successivi a tale termine, ove il Promissario Acquirente si avvallesse della facoltà di proroga di cui all'art. 4 punto 2), e quindi anche oltre i termini di efficacia della trascrizione,

se il Promissario Acquirente avrà ad avvalersi della facoltà, sin d'ora concessagli, di posticipare il suddetto primo termine di ulteriori dodici mesi con missiva o fax o email da inviarsi alla Promittente Venditrice prima della scadenza del primo termine previsto dal presente atto per la stipula di detto rogito, fermo l'onere di ulteriore integrazione della caparra di cui si è detto al precedente art. 4.

Rimane inteso che nel caso in cui entro il termine sopra indicato (come eventualmente prorogato ove il Promissario Acquirente si avvallesse della facoltà di proroga di cui all'art. 4 punto 2) gli atti della procedura autorizzativa e le autorizzazioni acquisite per l'impianto fotovoltaico siano impugnate in sede giurisdizionale o amministrativa, la parte Promissaria Acquirente potrà estendere tale termine di 24 (ventiquattro) in 24 (ventiquattro) mesi sino ad un massimo di 5 proroghe, quindi anche oltre i termini di efficacia della trascrizione, versando, per ciascuna proroga, un ulteriore importo a titolo di caparra in ragione del 3% del prezzo, con missiva o fax o email da inviarsi al Promittente Venditore prima della relativa scadenza.

Le parti convengono a carico del Promittente Venditore l'obbligo, nei termini anzidetti, di prestarsi alla stipula di un nuovo preliminare ove ciò sia necessario al fine di consentire il rinnovo della trascrizione nei Registri Immobiliari.

Resta inteso, specificato ed approvato fra le parti, che la Promittente Venditrice si impegna a collaborare per l'eventuale formalizzazione ed il compimento di ogni atto che sarà ritenuto necessario dalla Parte Promissaria Acquirente in relazione alla compravendita del terreno di che trattasi.

Resta tra le parti convenuto che sarà facoltà della parte Promissaria Acquirente di chiamare la parte Promittente Venditrice, vincolativamente per quest'ultima, alla stipula del rogito – con la corresponsione del saldo del prezzo - conseguente al

presente preliminare, anche prima dello spirare dei termini e/o delle condizioni di cui al presente atto.

Sarà ancora facoltà della Parte Promissaria Acquirente di chiamare la Parte Promittente Venditrice, che dovrà senz'altro aderire, a conformare l'atto definitivo alle indicazioni che perverranno dal notaio ovvero dall'istituto di credito al quale la Promissaria Acquirente avrà deciso rivolgersi nel quadro e nella prospettiva dell'affare di che trattasi. Dette clausole integrative e/o modificative del presente atto non potranno comunque alterare il corrispettivo dovuto, nonché i tempi e i modi di liquidazione dello stesso, come sopra stabiliti.

ART. 8 - CLAUSOLE DI CHIUSURA - LEGGE APPLICABILE E FORO

COMPETENTE

Tutte le clausole contenute nel presente contratto devono intendersi essenziali e correlate tra loro ai fini dell'adempimento. Nessuna variazione al presente contratto potrà avvenire o potrà provarsi che per atto scritto.

Per quanto non espressamente modificato nel rogito notarile di trasferimento varranno e sopravvivranno le clausole del presente.

Ciascuna delle parti si impegna a comunicarsi per iscritto ogni variazione di sede e/o d'indirizzo.

Il presente contratto è regolato dalle leggi italiane.

Si dichiara espressamente ed esclusivamente competente, per ogni eventuale controversia relativa od occasionata dal presente contratto, il Tribunale di Sassari

ART.9 - SPESE E ONERI FISCALI

Oneri, imposte e spese derivanti dal presente atto nonché dall'atto definitivo di compravendita e di ogni altro atto accessorio, collegato o conseguente, comprese eventuali rettifiche o atti ricognitivi, saranno ad esclusivo carico del Promissario

Acquirente, che li assume.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, omessa la lettura dell'allegato per espressa dispensa fattami dalla parti, ho letto ai comparenti che lo approvano e lo dichiarano conforme alla volontà espressami e con me lo sottoscrivono alle ore diciassette e cinque (17.05). Questo atto, in parte scritto da me ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa diciassette facciate circa di cinque fogli.

F.to PIETRUCIA MELONI

F.to LUIGI TOTA

F.to ALBERTO PISANO Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

L'anno duemila venti il giorno 24 del mese di Giugno, con la presente scrittura privata, redatta in Porto Torres (SS) ed in triplice originale, tra le parti:

- Il Signor Me Giommara, nato a Ploaghe (SS) il 09-05-1951, con C.F. MEXGMR51E09G740E, in qualità di proprietario, il quale dichiara e garantisce di esaurire in capo a loro le proprietà tutte oggetto del cui al presente scritto, fatto salvo quanto descritto al seguente punto 2 delle premesse. Egli assume le obbligazioni di cui al presente scritto in favore della parte promissaria acquirente e sarà identificato al prosieguo come parte promittente venditrice, o promittente venditore, o Promittente venditore.

E

- Ecap Solutions GmbH, società costituita in base alle leggi della Germania, con sede legale in Hans-Henny-Jahnn-Weg 53 - 22085 Amburgo - Germania, partita IVA: DE 265 6844 71, facente parte del gruppo Ecap / United Green, leader globale nello sviluppo, nella progettazione, nel finanziamento, nella costruzione e nella gestione di grandi Impianti Fotovoltaici, in Italia, Germania, Regno Unito, Kazakistan, Bielorussia, Mongolia e Mozambico (<https://ecapsolutions.eu/about-us>), nella persona di Luigi TOTA (nato a Corato il 21.09.1972 ed ivi residente, alla via Rossetti, n. 15, C.F.TTOLGU72P21C983W) procuratore designato da Markus Heiss, legale rappresentante della Ecap Solutions GmbH il quale all'uopo è stato munito di procura generale ad negotia prot n. APO – 1514625, datata 19 giugno 2019, del notaio David Noel Lloyd Fawcett, **allegata sub 1**. Ecap Solutions GmbH verrà identificata con il presente scritto con "parte promissaria acquirente", "promissario acquirente" o "Promissario Acquirente";

premesso

1) che il Promissario Acquirente sta promuovendo la realizzazione di un programma di installazione e gestione di impianti fotovoltaici nel Comune di Sassari e che la parte promittente venditrice è proprietaria dei terreni ivi siti, sui quali il Promissario Acquirente potrebbe voler ubicare in tutto o in parte, concretandosi quanto di seguito, detti impianti fotovoltaici, dopo aver ceduto, come specificato di seguito, il presente contratto preliminare a una propria società veicolo, costituenda da parte del gruppo Ecap / United Green; pertanto il Promittente Venditore prende atto che il Promissario Acquirente cederà il presente contratto preliminare a una costituenda società veicolo, che costituirà, anche tramite proprio soggetto terzo, e consente fin d'ora tale cessione, che si considererà concretata dalla semplice relativa comunicazione del Promissario Acquirente al Promittente Venditore.

Me Giommara

2) che in particolare il Promittente Venditore è proprietario dei terreni di cui al presente contratto, costituiti da un appezzamento di terreno censito nel N.C.T. del Comune di Sassari e distinto al Foglio n. 92 con la **particella n. 99 di Ha 48,7562**, di cui il Promittente venditore è interamente proprietario, con la **particella n. 32 di Ha 0,3325** e con la **particella n. 33 di Ha 0,3212**, due piccole aree contigue di cui il Promittente venditore è comproprietario per 1/4 di, che sono separate dalla particella n. 99 dai relitti catastali della strada vicinale "lu Pirastru a Gianna di Mari", non più esistente da lungo tempo, al confine sud della proprietà.

Più specificamente, tali due piccole aree contigue di complessivi Ha 0,6537 risultano catastalmente intestate a:

ME GIOMMARIA nato a PLOAGHE (SS) il 09/05/1951
MEXGMR51E09G740E Proprieta' 1/4,

ME GAVINO nato a SASSARI (SS) il 13/09/1948 MEXGVN48P13I452B
Proprieta' 1/4,

ME GIOVANNI nato il 03/03/1953

Proprieta' 1/4 e

ME MICHELE nato a PLOAGHE (SS) il 09/12/1949 MEXMHL49T09G740M
Proprieta' 1/4.

In relazione a alla suddetta comproprietà, il Promittente Venditore dichiara (i) di avere da tempo il possesso ed il diritto di sottoscrivere con terzi accordi di compravendita delle dette due piccole aree contigue censite nel N.C.T. del Comune di Sassari e distinte al Foglio n. 92 con la particella n. 32 di Ha 0,3325 e con la particella n. 33 di Ha 0,3212, e (ii) di garantire ora per allora il fatto che tutti i tre comproprietari terzi delle stesse, interverranno alla sottoscrizione dell'atto finale di compravendita e che compiranno ogni altro adempimento previsto dal presente contratto, senza eccezione alcuna, in relazione a detta loro comproprietà, di totali Ha 0,6537.

La modifica della viabilità pubblica al confine sud della proprietà con la realizzazione della strada provinciale 65 è avvenuta da tempo ma risulta ancora in catasto l'area della citata, non più esistente strada vicinale, mentre l'inserimento catastale della nuova viabilità risulta in parte imprecisamente posizionato nell'area da sempre nella disponibilità del Promittente Venditore, ma censito invece con la particella 25 appartenente al Demanio dello Stato. In più, la sovrapposizione dei fogli catastali 92 e 101 risulta creare un'area non censita in catasto, anch'essa da sempre nella disponibilità del Promittente Venditore, mentre una piccola parte della sede stradale della provinciale 65 risulta essere incluso nelle due piccole particelle in comproprietà, citate nel paragrafo precedente.

Tale complessa situazione catastale dell'area adiacente al confine sud della proprietà è partitamente rappresentata e descritta nell'allegato 2, insieme alla cartografia satellitare e catastale complessiva e di dettaglio.

Come meglio esposto nell'allegato 2, potrebbe quindi essere possibile ottenere un riconfinamento della proprietà tramite la corretta re immissione in mappa della strada provinciale 65 e la sdemanializzazione dei tratti relitti della non più esistente strada vicinale "lu Pirastru a Gianna di Mari", con il conseguente recupero di una superficie di circa Ha 1,2835, pari alla differenza tra Ha 1,3911 da recuperare dal Demanio e Ha 0,1198 attribuire al Demanio stesso, che potrebbero di conseguenza essere inclusi nell'area promessa in vendita.

Sempre nell'area sud della proprietà, sono presenti all'interno della particella 99 una serie di fabbricati agricoli ed abitativi, che verranno enucleati dai terreni promessi in vendita, insieme ad un'ampia area di rispetto. Si determinerà così una superficie complessiva di circa ettari 4 che viene esclusa dal presente preliminare di vendita. Anche questo ambito di circa 4 ettari con fabbricati da enucleare è ben descritto e rappresentato nell'allegato 2 e la sua esclusione dalla vendita comporta la necessità di un frazionamento da compiersi prima dell'atto di compravendita a cura del Promittente Venditore, ma su indicazione e a spese del Promissario acquirente. Sarà comunque facoltà del Promittente Concedente di meglio definire il suddetto ambito di pertinenza, tramite un rilievo topografico da effettuarsi a cura e spese del Promissario Concessionario. Il frazionamento dei terreni dall'ambito di ulteriore pertinenza dei fabbricati sarà eseguito sulla base del suddetto rilievo topografico e a cura e spese del Promissario Acquirente, prima dell'atto notarile di compravendita, ma dopo il pagamento dell'integrazione della caparra confirmatoria di cui al seguente articolo 2.

L'area promessa in vendita, riferita alla superficie effettivamente nella disponibilità del Promittente Venditore, potrebbe quindi raggiungere una superficie di circa Ha 46,6924, a fronte della detta superficie catastale totale di Ha 49,4089, diminuita dei circa Ha 4 di area di rispetto dei fabbricati, se aumentata della superficie di circa Ha 1,2835 da recuperare con il riconfinamento, di cui si è detto.

Il promittente venditore si obbliga ad attivarsi, seguendo in proposito le indicazioni del promissario acquirente, che metterà a disposizione anche un tecnico idoneo, ad attuare quanto descritto nel presente paragrafo in merito al riconfinamento catastale al confine sud. Ove ciò non dovesse risultare fattibile, in tutto o in parte, ad insindacabile giudizio del promissario acquirente, prima della progettazione propedeutica alla richiesta dei titoli legittimanti la costruzione dell'impianto FV, il promittente venditore accetta di restringere l'area promessa in vendita a quanto risulta catastalmente di sua proprietà.

I suddetti terreni, di complessivi Ha 49,4089 risultanti catastalmente di sua proprietà e di Ha 50,6924 da anni nella sua disponibilità, e i suddetti fabbricati sono individuati con planimetrie catastali e su base satellitare ed elencati negli estratti delle visure del Comune di Sassari, il tutto **allegato sub. 2**;

3) che l'iniziativa e la prospettiva del promissario acquirente di cui al

Mu Gianna

precedente punto 1 è condivisa ed auspicata anche dalla parte promittente venditrice;

**Tanto premesso a far parte integrante e sostanziale del presente atto,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

ART. 1 - L'IMMOBILE

Il Promittente Venditore promette di vendere al Promissario Acquirente, che promette di acquistare per sé o Persona/Società da nominarsi su indicazione vincolante del promissario acquirente, sino al rogito pubblico conseguente al presente preliminare, il terreno descritto al punto 2) delle premesse (d'ora in avanti "*il terreno*") che afferma e garantisce di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità della parte promittente venditrice, fatto salvo quanto precisato al punto 2) delle premesse e al seguente Art. 5.

Il Promittente Venditore autorizza fin d'ora il Promissario Acquirente, o terzi individuati da quest'ultimo, a richiedere ai soggetti privati o pubblici che esso promissario acquirente riterrà ogni informativa in ordine ai terreni oggetto del presente preliminare, ad attivarsi sussidiariamente in merito alle limitazioni di utilizzo dei terreni determinate da quanto indicato al precedente punto 2 delle premesse ed a promuovere procedura tesa al conseguimento dei titoli legittimanti la costruzione e la connessione in rete di Impianti Fotovoltaici da attuarsi - in tutto o in parte - su tutti gli ambiti di cui al presente atto e di espletare quanto precede, a cura e spese di esso Promissario Acquirente, parimenti a ogni relativo adempimento, rendendosi il Promittente Venditore disponibile a confermare in ogni sede la suddetta autorizzazione e/o a firmare egli stesso ogni atto occorrente al fine, sempre a semplice richiesta del Promissario Acquirente, senza perciò pretendere, dal detto promissario acquirente, prezzi e/o indennizzi di sorta, un promissario acquirente che curerà d'altra parte, come detto, di tenere indenne il promittente venditore da ogni onere o spesa inerente o conseguente tutti i predetti adempimenti. In particolare i Promittenti Venditori prendono atto e consentono senz'altro al Promissario Acquirente, con la sottoscrizione del presente preliminare, di formulare tempestiva richiesta di connessione alla rete elettrica nazionale a Terna - Rete Elettrica Nazionale S.p.A. (Terna), con sede legale in viale Egidio Galbani, 70 - 00156 Roma.

ART. 2 - FACOLTA' DI RECESSO, IL PRELIMINARE, IL PREZZO, I PAGAMENTI E IL RECESSO

Il Promissario Acquirente si impegna, come detto, a verificare, anche esercitando le facoltà ad esso concesse dal Promittente Venditore di cui all'art. 1 secondo comma, le possibili modalità di connessione alla rete elettrica nazionale di un Impianto Fotovoltaico realizzato in tutto o in parte sull'ambito oggetto del presente preliminare. Ove detta verifica, ad avviso discrezionale del Promissario Acquirente, abbia esiti negativi, lo stesso potrà

recedere dal presente preliminare con comunicazione scritta da rivolgere al Promittente Venditore.

In caso di conseguimento di opportune modalità di connessione alla rete elettrica nazionale, il Promissario Acquirente si impegna inoltre a verificare, anche esercitando le facoltà ad esso concesse dal Promittente Venditore di cui all'art. 1 secondo comma, le possibilità di produzione di elettricità da fonte fotovoltaica nei terreni e di conseguire i titoli legittimanti la costruzione e l'esercizio, in tempi e a condizioni finanziariamente convenienti, di un Impianto Fotovoltaico realizzato in tutto o in parte sull'intero ambito oggetto del presente preliminare. Ove detta verifica, ad avviso discrezionale del Promissario Acquirente, abbia esiti negativi, lo stesso potrà recedere dal presente preliminare con comunicazione scritta da rivolgere al Promittente Venditore.

Detta facoltà di recesso sarà esercitabile dal promissario acquirente per tutto il periodo normato dal presente preliminare sino al momento del rogito conseguente al presente scritto, rimanendo inteso tra le parti che ove detto recesso sia esercitato come sopra dalla detta parte promissaria acquirente una volta che questa abbia corrisposto somme alla parte promittente venditrice, le stesse rimarranno ad appannaggio della detta parte promittente venditrice a titolo di prezzo/indennizzo per l'esercitato recesso da parte della promissaria acquirente senza che quest'ultima possa rivendicarne la restituzione sotto alcun profilo e/o per qualsivoglia ragione.

Ove entro il termine di sei mesi dalla data odierna, la promissaria acquirente non abbia esercitato il recesso di cui si è detto, la stessa corrisponderà alla parte promittente venditrice, a titolo di caparra confirmatoria, e in conto prezzo al momento del rogito di cui al seguente Art. 3, la somma di € 100,00 per ciascun ettaro o frazione di ettaro con riguardo agli ambiti tutti promessi in vendita con il presente atto, e quindi un totale di € 4.700,00 (quattromila settecento euro/00), ove e per quanto tutte le dette riserve siano sciolte positivamente, da corrispondersi al Promittente Venditore all'IBAN che lo stesso indicherà su richiesta del Promittente Acquirente.

Sarà ancora facoltà della parte promissaria acquirente, in qualsiasi momento sino al rogito, di chiamare la parte promittente venditrice che dovrà senz'altro aderire e conformarsi a tale richiesta, a reiterare il presente preliminare avanti a notaio designando da parte della Promissaria Acquirente e di trascriverlo ex art. 2645 bis cod. civ., con oneri e spese relative a carico del Promissario Acquirente, e di integrare il presente preliminare con le clausole che il Promissario Acquirente e/o il notaio designato dalla parte promissaria acquirente riterranno opportune e/o necessarie, in base alle informazioni al tempo acquisite sul terreno oggetto della presente promessa di vendita. Detto preliminare sarà infatti da conformarsi alle indicazioni che perverranno, dall'istituto di credito al quale la Promissaria Acquirente avrà deciso rivolgersi nel quadro e nella prospettiva dell'affare di che trattasi, come meglio specificato di seguito. Dette clausole integrative e/o modificative del presente atto non potranno comunque alterare il corrispettivo debito sulla

Me Gianna

base del presente scritto per gli ambiti di che trattasi, nonché i tempi e i modi di liquidazione dello stesso come normati nel presente scritto.

Entro 24 mesi dalla data odierna, il promissario acquirente verserà alla parte promittente venditrice, ove non abbia esercitato la propria facoltà di recesso dal presente contratto, una integrazione della caparra di cui al presente articolo 2 quarto comma, in ragione del 2% del prezzo corrispettivo spettante al Promittente Venditore.

Il termine di 24 mesi dalla data odierna di cui al precedente comma è prorogabile, ad istanza della parte promissaria acquirente, sino ad ulteriori 12 mesi decorrenti dalla scadenza dei 24 mesi di cui si è detto, corrispondendo, in detta eventualità, in favore della parte promittente venditrice, contestualmente alla suddetta integrazione della caparra in ragione del 2%, un ulteriore importo a titolo di caparra in ragione del 3% del prezzo, per un totale quindi del 5% del prezzo corrispettivo di cui sopra.

Sarà ancora in facoltà della parte promissaria acquirente di indicare Essa, alla parte promittente venditrice, i tempi e i modi nei quali dovrà significare le presenti condizioni di vendita ai confinanti eventualmente aventi titolo di prelazione in ordine alla compravendita dei terreni in questione, a che gli stessi esercitino eventualmente tale loro diritto. In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi titolo, i promittenti venditori dovranno restituire alla promissaria acquirente quanto percepito a titolo di caparra sulla base del presente scritto ed in deroga allo stesso, ove il medesimo prevede che dette caparre sono comunque ritenibili dai promittenti venditori, previsione che trova di contro eccezione nel presente caso della detta avvenuta prelazione.

Il prezzo del terreno, comprensivo come detto dei fabbricati descritti in premessa, viene dalle parti fissato in € 29.000,00 (euro ventinovemila/00) ad ettaro e quindi, se sarà confermata la superficie di Ha 46,6924, in un totale di € 264.190,00 (duecento sessantaquattro mila centonovanta,00) da corrispondersi, detratte le caparre di cui sopra si è detto, al momento del Rogito Notarile di trasferimento della proprietà ed immissione in possesso da avvenire giusto quanto al seguente art. 3, 2° comma.

A seguito dell'esercitato recesso le parti non avranno nulla a pretendere l'una dall'altra ad alcun titolo in conseguenza del detto presente atto, salvo il diritto del Promittente Venditore di trattenere la caparra o le caparre di cui sopra.

Sarà facoltà della parte promittente venditrice di risolvere il presente Contratto Preliminare laddove il Promissario Acquirente non abbia ad assolvere tempestivamente e compiutamente ai pagamenti della/e caparra/e di cui sopra si è detto per oltre 45 giorni dal ricevimento di una specifica richiesta di pagamento da parte del Promittente Venditore, da inviarsi a

mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di risoluzione per qualsiasi ragione imputabile al Promissario Acquirente, il Promittente Venditore avrà il diritto di trattenere le somme già ricevute dal primo, al quale saranno inoltre addebitati le seguenti penali: € 500,00 per ettaro o frazione di ettaro rispetto a tutte le superfici oggetto del presente contratto preliminare e non interessate dal recesso ai sensi del presente Contratto Preliminare, e quindi per un totale di € 23.400,00 (euro ventitremila quattrocento/00). Dopo aver esercitato il diritto di recesso, le parti non avranno più alcun diritto o pretesa nei confronti dell'altra in forza del presente Contratto Preliminare, fatto salvo quanto esplicitamente previsto in una qualsiasi delle disposizioni contenute nel presente contratto.

ART. 3 - IL ROGITO NOTARILE

La proprietà, il possesso ed il godimento degli immobili oggetto del presente contratto, saranno trasferiti a far data dalla stipula dell'atto definitivo di compravendita, coincidente con il pagamento dell'intero prezzo pattuito.

Il rogito notarile dovrà essere stipulato presso Notaio scelto dalla parte Promissaria Acquirente entro 27 mesi dalla data odierna, o entro i dodici mesi successivi, se il Promissario Acquirente avrà ad avvalersi della facoltà, sin d'ora concessagli, di posticipare il suddetto primo termine di ulteriori dodici mesi con missiva o fax o email da inviarsi al Promittente Venditore prima della scadenza del primo termine previsto dal presente atto per la stipula di detto rogito, fermo l'onere di ulteriore integrazione della caparra di cui si è detto al precedente art. 2 settimo comma.

Resta inteso, specificato ed approvato fra le parti, che il Promittente Venditore si impegna a collaborare per l'eventuale formalizzazione ed il compimento di ogni atto che sarà ritenuto necessario dalla parte promissaria acquirente in relazione alla compravendita del terreno di che trattasi.

Rimane ancora inteso che sarà facoltà della parte Promissaria Acquirente di chiamare la parte Promittente Venditrice, vincolativamente per quest'ultima, alla stipula del rogito - con la corresponsione del saldo del prezzo - conseguente al presente preliminare, anche prima dello spirare dei termini e/o delle condizioni di cui al presente atto.

ART. 4 - LE SPESE E GLI OBBLIGHI FISCALI

Le spese tutte di cui all'atto definitivo di compravendita come in eventualità per la presente, saranno a carico del Promissario Acquirente, nessuna esclusa.

Handwritten signature

ART. 5 - LE GARANZIE

I Promittenti Venditori si impegnano, durante tutto il periodo di validità del presente contratto, a non sottoscrivere con terzi alcun impegno e tantomeno contratti preliminari condizionati in relazione al periodo successivo alla scadenza del presente contratto e dichiara:

- di avere acquisito la proprietà dei terreni a titolo di donazione ed in parte a titolo di acquisto;

- di non avere acquisito la proprietà dei terreni sulla base di successioni legali o testamentarie;

 - di non possedere il terreno in regime di comunione dei beni con la propria coniuge;

- di non avere, in relazione ai terreni, ricevuto comunicazione o notifica di avvenuta o presunta violazione di disposizioni amministrative, legislative, regolamentari, o altre misure, comprese quelle giudiziarie, in materia ambientale;

- di non avere conoscenza, in relazione ai terreni, dell'esistenza di alcun inquinamento del suolo o del sottosuolo né, in particolare, dell'esistenza di alcun inquinamento della falda acquifera;

- di avere pagato per intero, qualsiasi tipo di tassa comunale, regionale o nazionale in relazione ai terreni e di impegnarsi a pagare fino alla data della firma del contratto definitivo tutte le suddette imposte e di essere pienamente d'accordo che gli importi di dette imposte, maturati durante il periodo precedente alla conclusione del contratto definitivo, rimarrà comunque a suo carico;

che i terreni sono attraversati da cavi di alta tensione, salvo quelli evidenziati nella proposta

che i terreni sono attraversati da cavi di media tensione, salvo quelli evidenziati nella proposta

che i terreni non sono attraversati da cavi di bassa tensione,

che i terreni sono attraversati da condotte idriche realizzate dal Consorzio di Bonifica della Nurra,

che i terreni sono attraversati da cavi telefonici;

che i terreni non sono attraversati da altro tipo di condotta, sia di aerea che sotterranea;

che non ci sono depositi di carburante sotterranei di alcun tipo;

che i terreni non sono stati attraversati dal fuoco ai sensi della legislazione vigente.

Il Promittente Venditore garantisce altresì alla sottoscrizione del presente, come al momento della stipula del contratto definitivo di vendita, la proprietà e piena disponibilità in capo ad essa di quanto promesso in vendita, la sua libertà da servitù, diritti di terzi, da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e da ragioni di terzi di sorta, fatto salvo quanto descritto in precedenza.

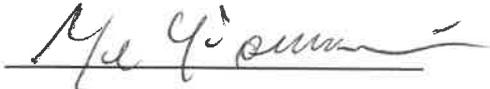
Tutte le clausole contenute nel presente contratto devono intendersi essenziali e correlate tra loro ai fini dell'adempimento. Nessuna variazione al presente contratto potrà avvenire o potrà provarsi che per atto scritto. Per quanto non espressamente modificato nel preliminare bancabile e/o nel rogito notarile di trasferimento varranno e sopravvivranno le clausole del presente.

Ciascuna delle parti si impegna a comunicarsi per iscritto ogni variazione di sede e/o d'indirizzo. Il presente contratto è regolato dalle leggi italiane. Si dichiara espressamente ed esclusivamente competente, per ogni eventuale controversia relativa od occasionata dal presente contratto, il Tribunale di Cagliari.

Letto, confermato e sottoscritto in Sassari, le parti dichiarano di trovare il presente contratto pienamente confacente alle loro espresse volontà.

Sassari, li 24/06/2020

I Promittenti Venditori



Il Promissario Acquirente:

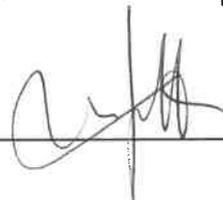


Si approvano specificamente anche ex art. 1341 ss. cod. civ. il punto 3) delle premesse e i seguenti articoli: ART. 1 - L'IMMOBILE, ART. 2 - FACOLTA' DI RECESSO, IL PRELIMINARE, IL PREZZO, I PAGAMENTI E IL RECESSO, ART. 3 - IL ROGITO NOTARILE, ART. 4 - LE SPESE E GLI OBBLIGHI FISCALI, ART. 5 - LE GARANZIE.

Sassari, li 24/06/2020

Il Promittente Venditore:

Il Promissario Acquirente:



INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 LEGGE 196/2003

Il sottoscritto Giommaria Me

Dichiara

espressamente di aver ricevuto l'informativa prevista dall'art. 13 della legge 196/2003 in materia di tutela dei dati personali e quindi è a conoscenza del fatto che le informazioni ed i dati forniti od altrimenti acquisiti nell'ambito del contratto con il promissario acquirente saranno da questo trattati secondo le modalità sia in forma manuale, che cartacea e informatica e comunque nel rispetto delle norme di legge in materia, esclusivamente per dare esecuzione al rapporto contrattuale di cui sopra.

Ciò premesso

ESPRESSAMENTE GARANTISCE IL SUO CONSENSO

al trattamento inclusivo di raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, elaborazione, comunicazione, ecc., secondo i termini e le modalità della menzionata informativa e nei limiti ivi indicati, dei propri dati personali già acquisiti o che verranno acquisiti in futuro al fine di dare esecuzione al contratto di cui sopra.

Sassari, li 24/06/2020

Il Promittente Venditore:

Scrittura privata- ATTO MODIFICATIVO

TRA

Sig. **Me Giommara**, nato a Ploaghe il 09.05.1951, con C.F. MEXGMR51E09G740E
(identificato al proseguo come la "**Parte Promittente**")

E

Ecap Solutions GmbH, società costituita in base alle leggi della Germania, con sede legale in Hans-Henny-Jahnn-Weg 53, 22085, Amburgo, Germania, nella persona di Luigi Tota (nato a Corato il 21/09/1972), procuratore designato da Markus Heiss, legale rappresentante della Ecap Solutions GmbH

(identificata al proseguo come la "**Parte Promissaria**", la Parte Promittente e la Parte Promissaria nel proseguo congiuntamente le "**Parti**")

Premesso che

a. La Parte Promittente è proprietaria del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Sassari e distinto al Foglio 92 con la particella 99 ed è comproprietaria delle particelle 32, 33, che sono complessivamente di maggiore superficie, pari a Ha 49,4099 ma di cui è stata promessa in vendita una superficie di circa **Ha 46,6924**, a seguito dell'esclusione di un'area di rispetto dei fabbricati non inclusi nella promessa di vendita di circa Ha 4 e comprensiva di un'area di eventuale sdemanializzazione di circa Ha 1,2835
(di seguito i "**Terreni**");

b. La Parte Promissaria e la Parte Promittente hanno sottoscritto in data 24 Giugno 2020 un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto i Terreni, che prevedeva un prezzo di acquisto di € 29.000,00 a ettaro, per un prezzo di vendita totale di € 1.354.080,00, in relazione ad una superficie di Ha 46,6924 (nel prosieguo il "**Contratto**");

c. La Parte Promissaria, quale corrispettivo di tale proposta, ha già versato la somma di €4,700.00 (quattromilasettecento euro/00), come caparra confirmatoria, alla Parte Promittente;

d. Con la stipulazione del presente atto modificativo (l'"**Atto Modificativo**") le Parti intendono modificare ed integrare il Contratto.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Atto Modificativo,

le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. **PREMESSE**

Le Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto Modificativo.

2. **OGGETTO**

Le Parti apportano al Contratto le seguenti modifiche:

2.1 Le Parti convengono che le seguenti particelle, censite nel Comune di Sassari, vengono rimosse dal Contratto per via di problemi di continuità ventennale delle trascrizioni in capo agli altri comproprietari delle stesse:

Foglio 92 particella n. 32 di circa **Ha 0,3325**;

Foglio 92 particella n. 33 di **Ha 0,3212**;

2.2 Le Parti convengono altresì di escludere dal contratto l'area di eventuale sdeamianizzazione e riconfinamento di **Ha 1,2835**, a causa della complessità e dei tempi necessari a tal fine.

2.3 La superficie oggetto del contratto, a seguito delle sottrazioni di superfici di cui ai precedenti punti 2.1 e 2.2 risulta pertanto ridotta da Ha 46,6924 ad **Ha 44,7552** e tale superficie risulta interamente ricompresa nella particella 99 del Foglio 92 del Comune di Sassari (il **Terreno Acquistabile**)

2.4 Le Parti, di comune accordo, mantenendo lo stesso prezzo pari a € 29.000 a ettaro per la superficie di Ha 44,7552, adeguano di conseguenza il prezzo per il Terreno Acquistabile a € **1.287.901,00** (un milione duecentoottantasettemila novecentouno euro/00) da cui saranno detratte la caparra già versata ed eventuali altre caparre che saranno in futuro versate.

3. FORO E LEGGE APPLICABILE

3.1 Il foro esclusivo per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione al presente Atto Modificativo e alla sua esecuzione è il Foro di Sassari.

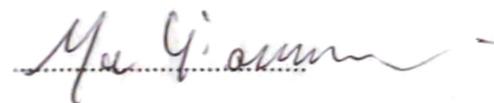
3.2 Il presente Atto Modificativo sarà disciplinato e interpretato in conformità con le leggi Italiane.

4. EFFETTO NON NOVATIVO

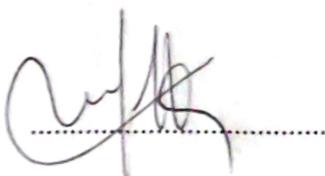
4.1 Le Parti riconoscono espressamente che il presente Atto Modificativo non costituisce novazione del Contratto e si danno espressamente atto che il presente Atto Modificativo si intende ad integrazione del Contratto con il quale costituisce un unico rapporto contrattuale.

4.2 Le Parti si danno espressamente atto che, per quanto non espressamente previsto dal presente Atto Modificativo, troveranno piena applicazione le previsioni del Contratto.
Letto, approvato e sottoscritto,

Sassari, il 26 Marzo 2021



Me Giommara



Luigi Tota (legale rappresentante della Ecap Solutions GmbH)

Ecap Solutions GmbH
Hans-Henny-Jahnn-Weg 53
22085 Hamburg
Germany
VAT Nr. DE 265 6844 71
nella persona del
procuratore Luigi Tota

Sassari, 26.03.2021

Raccomandata a mani per il
Sig. Me Giommaria

Gentile Signor Me Giommaria,

La presente per comunicarvi che abbiamo proceduto in data odierna ad esercitare il diritto di cessione del contratto preliminare di vendita, stipulato il 24 Giugno 2020 tra Ecap Solutions GmbH e Me Giommaria, nato a Ploaghe il 09.05.1951, con C.F. MEXGMR51E09G740E e modificato in data odierna di comune accordo, con rideterminazione dei terreni promessi in vendita a circa Ha 44,7552, tutti censiti nel N.C.T. del Comune di Sassari e distinti al Foglio 92 con la particella 99.

Il contratto preliminare di vendita contiene infatti la seguente formulazione: *“il Promittente Venditore prende atto che il Promissario Acquirente cederà il presente contratto preliminare a una costituenda società veicolo, che costituirà, anche tramite proprio soggetto terzo, e consente fin d'ora tale cessione, che si considererà concretata dalla semplice relativa comunicazione del Promissario Acquirente al Promittente Venditore”*. Il contratto preliminare di vendita è stato ceduto a Verde 7 S.R.L con sede legale Via Giovanni Maria Angioy 52- 07046 Porto Torres (SS), Partita IVA 02848920902.

Cordiali Saluti.



.....
Ecap Solutions GmbH
(il procuratore Luigi Tota)

Per ricevuta ed accettazione della presente notifica
Sassari 26.03.2021



.....
Giommaria Me