

**CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE DI COSTITUZIONE E
CONCESSIONE TEMPORANEA DEI DIRITTI REALI DI SUPERFICIE**

TRA

Il Sig. Augusto Francia, nato a Terracina (LT) il 18 settembre 1972, residente in Pontinia (LT) alla Via Migliara 51 sx, Cod. Fisc. FRN GST 72P18 L120N(**di seguito, Promettente Costituente**)

E

EGP Mazzocchio S.r.l., con sede in Frosinone, Via Aldo Moro n. 233, C.F. e P.I. 03118730609, in persona dell'Avv. Domenico Belli del foro di Frosinone con procura del Dott. Francesco Maria Alemanni nella sua qualità di amministratore unico, munito degli occorrenti poteri in forza di statuto e di legge ("**Parte Promittente beneficiario**" e congiuntamente alla Parte Costituente le "**Parti**")

PREMESSO CHE

- Il Sig. Augusto Francia, nato a Terracina (LT) il 18 settembre 1972, residente in Pontinia (LT) alla Via Migliara 51 sx, Cod. Fisc. FRN GST 72P18 L120N, quale Parte Promittente Costituente per l'intero, dichiarano di avere la piena disponibilità del terreno di estensione di circa 27 ha, come da allegato prospetto, ubicato in Comune di Pontinia (LT) e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio per le particelle o parte di esse ai nn. 43, 18 10, 11, 41, ¹²salvo altre, come meglio identificate nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**" (qui di seguito denominata la "**Parte Costituente**");

- Parte Beneficiaria è una società che sviluppa impianti fotovoltaici su tutto il territorio Nazionale (qui di seguito denominata anche la "**Parte Beneficiaria**);

- ai fini della costruzione dell'Impianto Fotovoltaico sulla Proprietà, la Parte Concessionaria ha ricevuto da Parte Promittente Venditrice, la disponibilità ad acquisire per un periodo transitorio i Diritti Reali di superficie sui terreni di proprietà della Parte promittente Venditrice.

TUTTO CIO' PREMESSO

Parte integrante del presente Contratto, le Parti stipulano quanto segue.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Costituente si obbliga a costituire e cedere, mediante la sottoscrizione del contratto definitivo (**il "Contratto Definitivo"**), i diritti reali di superficie per anni trenta sui terreni di cui in premessa siti in Comune di Pontinia (LT) e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio per le particelle o parte di esse ai nn. 43, 18 10, 11, 41, salvo altre, in favore della Parte Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare

entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile.

1.2 Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il contratto definitivo ("**Contratto Definitivo**") è posto ad esclusivo carico della Parte Costituente, rimanendo libera la Parte Beneficiaria di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art 2. In ogni caso, ove la Parte Beneficiaria intendesse addivenire alla stipula, la stessa dovrà interessare le particelle o parte di esse interessate dal progetto di costruzione dell'impianto fotovoltaico, così come autorizzato dalle Autorità competenti e per una superficie definitiva che verrà comunicata al momento dell'esercizio del diritto di acquisto, le quali verranno obbligatoriamente trasferite parzialmente secondo frazionamenti.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo

2.1 Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Parte Beneficiaria, entro il **30 ottobre 2022 (la "Data Ultima")**, dinanzi al Notaio scelto dalla Parte Beneficiaria, indicando per iscritto alla Parte Costituente il nome del Notaio rogante, luogo, ora e data di stipula effettiva (la "**Data di Stipula**"), con almeno 7 giorni di anticipo rispetto alla Data di Stipula.

2.2 Le Parti convengono che la Data Ultima è prorogabile di ulteriori 60 giorni con semplice comunicazione scritta inviata, tramite Racc. A/R almeno 7 gg prima della scadenza, dalla Parte Beneficiaria alla Parte Costituente, la quale ultima rilascia in favore della prima un'opzione in tal senso, impegnandosi altresì fin da ora a formalizzare detta proroga mediante stipula di un atto pubblico o scrittura privata autenticata ed a tal fine rilasciando alla Promissaria Beneficiaria procura irrevocabile, perché nell'interesse del mandatario, a stipulare detto atto di proroga con facoltà di contrarre con sé stessa ai sensi dell'art. 1395 cod.civ.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il prezzo di cessione del diritto di superficie a termine è convenuto tra le Parti nel complessivo importo annuo di **euro 3.000,00 (tremila,00)** per ciascun ettaro, per circa 27 ha, così come da prospetto allegato con individuazione sull'estratto di mappa identificata come area libera che possono essere ridotti a discrezione della proprietà fino al 25% , quindi per la complessiva somma di **euro 81.000,00 (ottantunomila/00)** annui, da corrispondersi in due rate semestrali tramite bonifico bancario irrevocabile o assegno circolare; in caso di cessione di parti inferiori o di parti inferiori ad un ettaro, per il computo del quantum debeatur sarà applicato un criterio direttamente proporzionale.

3.2. A titolo di anticipo e caparra confirmatoria, entro il termine di 15 giorni dalla data di accettazione della soluzione di connessione comunicata dal Gestore di Rete, la Parte Beneficiaria corrisponderà alla Parte Costituente la somma di **euro 20.000,00 (ventimila/00)**. Tale importo verrà decurtato dalla somma che verrà corrisposta a titolo di pagamento della terz'ultima annualità al momento della stipula del Contratto definitivo. Resta inteso tra le Parti che l'importo corrisposto a titolo di caparra verrà trattenuto dalla Parte Costituente nel caso in cui, per qualsivoglia motivo

o ragione, non si dovesse addivenire alla stipula del Contratto Definitivo.

3.3 A titolo di garanzia del pagamento del corrispettivo annuale della cessione temporanea del diritto di superficie, al momento della stipula del contratto definitivo verrà corrisposta alla Parte Cedente la somma di euro **162.000,00** (centosessantaduemila/00) corrispondente a due annualità. Tale somma verrà trattenuta dalla Parte Cedente fino al pagamento dell'annualità n. 28 e, salvo escussione di tale somma in conseguenza dell'eventuale mancato pagamento delle precedenti annualità, verrà imputata in conto pagamento delle annualità n. 29 e n. 30.

3.4 A titolo di ulteriore retribuzione del promesso diritto superficario, oltre quanto pattuito nei punti precedenti, Parte beneficiaria si impegna fin da oggi, dopo la conclusione del contratto definitivo, a realizzare a sue spese un impianto fotovoltaico di esclusiva proprietà di parte Costituente della potenza nominale di 30 kw.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Costituente conferisce alla Parte Beneficiaria il diritto di accedere alla Proprietà previ preavviso di almeno 3 giorni con comunicazione del giorno e l'ora alla parte Costituente, al solo fine di effettuare rilevazioni che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico; tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nella Proprietà e non dovranno impedire la raccolta dei frutti. La Parte Beneficiaria s'impegna a risarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle colture presenti sui terreni che sia dipendente oggettivamente dall'accesso all'interno degli stessi, da parte di persone o cose operanti nell'interesse della Parte Beneficiaria.

4.2 La Parte Costituente conferisce inoltre irrevocabilmente a Parte Beneficiaria, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di Parte Beneficiaria, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione di Parte Beneficiaria, per il solo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà. La Parte Costituente ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da Parte Beneficiaria, impegnandosi a collaborare fattivamente con Parte Beneficiaria per il conseguimento delle finalità del presente articolo. Tale autorizzazione non consente comunque in alcun modo alla Parte Beneficiaria di possedere, detenere ovvero disporre del terreno che con il presente atto le viene promesso in concessione dei diritti reali di proprietà, fino a quando non avverrà la stipula del Contratto definitivo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Costituente

5.1 La Parte Costituente dichiara e garantisce di essere la piena ed incondizionata titolare della Proprietà e che la Proprietà è e resterà fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di Parte Beneficiaria, nei termini di cui all'articolo 2, stipuleranno il Contratto Definitivo, libera da persone cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale,

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrari, pendenti o imminenti, censi, livelli, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico.

5.2 Parte Costituente dichiara e garantisce inoltre che tra i trasferimenti della Proprietà nel decennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione mortis causa o di donazione, ovvero, che laddove vi siano non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso a fornire alla Parte Beneficiaria tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata nel suo acquisto.

5.3 La Parte Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di Parte Beneficiaria, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo. Inoltre, garantisce che dalla vendita dei diritti reali non derivano e non possono derivare pesi o decadenze di natura fiscale.

5.4 E' fatto espresso divieto alla Parte Costituente di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sulla superficie durante il termine di cui all'art. 2.

5.5 Parte beneficiaria si accolla, dopo la stipula del Contratto definitivo, il pagamento di tutte le imposte e/o tasse di natura fiscale, inerente il possesso o la titolarità dell'integrale fondo di parte Costituente, anche relativamente alle superfici non oggetto della cessione ma facenti parte dello stesso fondo originario. *(Tasse comunali di Bonifera)*

Articolo 6) Durata del Diritto di Superficie e Riconsegna del terreno

6.1 La durata del diritto di superficie con questo Atto Costitutivo è di **anni 30**, con decorrenza dalla data della stipula del Contratto Definitivo. Entro sei mesi dalla data di estinzione per qualsiasi causa del diritto di superficie, il terreno dovrà essere restituito al legittimo proprietario nello stesso stato in cui è stato consegnato, fatti salvi i miglioramenti apportati al terreno, rimuovendo tutte le opere esistenti sul terreno di proprietà dello stesso Beneficiario, sgomberando le relative macerie. A garanzia di tale adempimento, il Beneficiario rilascerà contestualmente alla stipula del contratto copia della fideiussione che verrà fatta e rilasciata al soggetto indicato nell'Autorizzazione Unica.

Articolo 7) Trasferimento del diritto di superficie sulla Proprietà a Parte Beneficiaria

7.1 Con la stipulazione del Contratto Definitivo, Parte Beneficiaria: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di superficie con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze a essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla Parte Costituente e tutte le servitù attive e passive, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla Parte Costituente; (ii) prenderà possesso del sito.

Articolo 8) Comunicazioni; elezione del domicilio

8.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente Contratto e al Contratto Definitivo si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ai seguenti indirizzi:

Parte Costituente

Sig. Augusto Francia, alla Via Migliara 51 sx in Pontinia (LT) o alla pec: mirabandrea@pec.it

o alla pec: franciaugusto@pec.it

Parte Beneficiaria

EGP Mazzocchio S.r.l., con sede in Frosinone, Via Aldo Moro n. 233., , Tel : 0775211965 Email :
egpterracina1@pec.it

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto: (i) nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata, alla data indicata nell'avviso di ricevimento, (ii) nel caso di trasmissione a mezzo fax, alla data indicata nel relativo rapporto di trasmissione. (iii) nel caso di invio a mezzo PEC, alla data indicata nella ricevuta di ricezione.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, numero di fax o destinatario designato inviandone comunicazione all'altra Parte mediante una delle modalità indicate nel presente articolo.

Articolo 9) Spese e imposte

9.1 Eventuali spese relative al trasferimento o derivanti dal trasferimento dei diritti di superficie a Parte Beneficiaria, ivi compresi costi di frazionamento ove necessari, notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, resteranno a carico Parte Beneficiaria.

Articolo 10) Ripetizione - Opzione di vendita - Opzione di Acquisto

10.1 La Parte Costituente si impegna a ripetere il presente contratto e confermare i patti in esso convenuti, eventualmente integrando e modificando gli stessi per rendere l'atto conforme a legge o alle indicazioni del notaio esclusivamente nei limiti dei Diritti oggetto del presente contratto Preliminare come definiti nell'articolo 1, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, dietro semplice richiesta della Parte Beneficiaria ed entro 10 giorni da detta richiesta. A tale riguardo, nella sola ipotesi in cui, Parte Costituente, benché regolarmente invitata per addivenire alla stipula del definitivo, non si presentasse al rogito definitivo di compravendita, la stessa conferisce sin d'ora alla Parte Beneficiaria procura speciale irrevocabile, essendo la stessa anche nell'interesse del mandatario, con facoltà di contrarre con se stessa ex art. 1395 cod.civ., affinché in nome e per conto di sé medesima depositi agli atti di notaio e confermi e rinnovi il presente Contratto, con espressa richiesta di trascrivere il medesimo presso gli uffici competenti, esonerando il conservatore da responsabilità.

10.2 la Parte Costituente concede quindi nell'ipotesi di sua mancata comparizione al rogito

definitivo, prevista al punto 10.1, un diritto di opzione all'acquisto e quindi propone di vendere i diritti reali di superficie alla Parte Beneficiaria, che accetta il diritto di opzione, alternativamente alla stipula del Contratto Definitivo in esecuzione del presente Contratto. Il prezzo di cessione del diritto di superficie a termine, per l'intero periodo di cui all'articolo 6.1, è convenuto tra le Parti nel complessivo importo di € 81.000,00 (ottantunomila/00) per ciascun anno, pari a Euro 3.000,00 (tremila/00) per ciascun ettaro o parte di esso come da allegato e specificatamente per i terreni di cui alla indicata area libera, da corrispondersi alla stipula del contratto definitivo, tramite bonifico bancario irrevocabile, o assegno circolare. L'opzione potrà essere esercitata dalla Parte Beneficiaria entro la Data Ultima per il Contratto Definitivo, concordata tra le parti nel 30 ottobre 2022, con un atto di accettazione in forma di atto pubblico o scrittura autenticata (l' "Atto di Accettazione"), contestualmente al quale dovrà essere versato il prezzo di acquisto, depositando il medesimo al notaio rogante per consegnarlo alla Parte Costituente, e nel quale la Parte Beneficiaria potrà, in nome e per conto della Parte Costituente, in forza di procura che viene qui conferita da quest'ultima: (i) rilasciare quietanza per quanto eventualmente ricevuto, (ii) rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo, e (iii) rendere le necessarie comunicazioni urbanistiche previste dalla legge e che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e (iv) Parte Costituente si obbliga a consegnare alla firma del presente contratto Copia di CDU con data non antecedente i 12 mesi dalla sua emissione o richiesta di CDU da consegnarsi entro 30 giorni dal presente atto e (v).

Articolo 11) Cessione diritti

La Parte Costituente presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché Parte beneficiaria possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto e/o dal Contratto Definitivo e/o dall'Atto di Accettazione, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 12) Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Tribunale di Latina.

Articolo 13) Intero Accordo

Il presente Contratto costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

Pontinia, li 17 maggio 2021

Sig. Augusto Francia



EGP Mazzocchio s.r.l.



Allegato

