

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE DI COMPRAVENDITA

TRA

- Fabio Cadau, nato a Decimomannu il 08/02/1976, c.f. CDAFBA76B08D259M, residente in Cagliari via Cocco Ortu n. 32;
 - Michele Cadau, nato a Cagliari il 25/01/1974, c.f. CDAMHL74A25B354E, residente in Cagliari viale Diaz n.106;
 - Sara Cadau, nata a Cagliari il 13/06/1979 c.f. CDASRA79H53B354I, residente in Cagliari, via Borea n. 4;
- (Di seguito indicati congiuntamente come "Parte Venditrice");

E

Diomede S.r.l., con sede in Roma, alla Via Nairobi n. 40, Cod.Fisc. P.IVA 15672691001 capitale sociale Euro 10.000,00, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. n. RM-1606477, in persona del Dott. Raffaello Giacchetti nella sua qualità di amministratore unico, munito degli occorrenti poteri in forza di statuto e di legge, (la "Parte Acquirente" e, congiuntamente alla Parte Venditrice, le "Parti")

PREMESSO CHE

la Parte Venditrice ha piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo di circa 112 Ettari meglio individuato al catasto terreni del Comune di Uta, come sotto indicato.

Uta (CA) al foglio 22, mappali 14-15-16-35-36; al foglio 27, mappali 47-49-51-52-53-54-155-158, e al foglio 28, mappali 32-38-40-44-55-57 per una superficie catastale complessiva di ha 112 circa, formante un unico corpo; lo stesso è esente da vizi o difetti, palesi o occulti, ed è idoneo all'uso agricolo previsto dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Uta (CA), ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato.

A rappresentazione dell'area di cui sopra alla presente scrittura si allega la planimetria sotto la lettera "A" (la "Proprietà");

(i) La Parte Acquirente acquisirà tramite la determina della Regione Sardegna i diritti sull'autorizzazione unica (l'"Autorizzazione Unica") che andrà a richiedere per realizzare anche sulla Proprietà un impianto fotovoltaico (l'"Impianto Fotovoltaico");

(ii) ai fini della costruzione dell'Impianto Fotovoltaico sulla Proprietà, Parte Venditrice ha già ricevuto da Parte Acquirente la manifestazione di interesse all'acquisto della Proprietà che è interessata all'acquisto solo laddove acquisirà l'Autorizzazione Unica per l'Impianto Fotovoltaico.

TUTTO CIO' PREMESSO, costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti ut supra identificate stipulano quanto segue.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga a vendere la Proprietà sopra descritta alla Parte Acquirente, mediante la sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita (il "Contratto Definitivo"); La Parte Acquirente, accetta tale obbligo e potrà nominare ai sensi e per gli effetti degli artt 1401 e ss Cod. Civ., fino alla data di stipula del Contratto Definitivo di compravendita, un terzo, persona giuridica o fisica che subentrerà automaticamente nel presente contratto, fermo restando che detto potere di nomina potrà essere esercitato anche dal terzo nominato e suoi aventi causa.-

Il presente contratto potrà anche essere ceduto ex artt 1406 e ss Cod. Civ. dalla Parte Acquirente e così dai suoi cessionari a terzi prestando sin da ora la Parte Venditrice il proprio consenso a tal fine. Nell'eventualità di cessione del presente contratto a terzi, la attuale Parte Acquirente si obbliga a darne preventiva comunicazione via pec o Racc. A/R alla Parte Venditrice. Le Parti confermano il presente è un contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il contratto definitivo (il "Contratto Definitivo") è posto ad esclusivo carico della Parte Venditrice, rimanendo libera Parte Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo, entro il termine di cui al successivo art 2, ed all'acquisto della Proprietà; ottenuta l'Autorizzazione Unica diventa altresì obbligo della Parte Acquirente stipulare la compravendita.

Le parti si danno reciprocamente atto che i terreni oggetto del presente contratto sono attualmente agricoli, come attestato dal Certificato Di Destinazione Urbanistica e da Perizia Tecnica Asseverata che la Parte Venditrice si obbliga a fornire alla Parte Acquirente prima della stipula del Contratto Definitivo affinché possa esservi allegata.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo

La Parte Venditrice si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo, dietro semplice richiesta scritta di Parte Acquirente, entro il termine del 30 giugno 2023 (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio scelto dalla Parte Acquirente, indicando per iscritto alla Parte Venditrice il nome del Notaio rogante, luogo, ora e data di stipula effettiva (la "Data di Stipula"), con almeno 15 giorni di anticipo rispetto alla Data di Stipula. Le Parti convengono che la Data Ultima è dalla Parti prorogabile di ulteriori 31 giorni con semplice comunicazione scritta inviata, tramite Racc. A/R almeno 7 giorni prima della scadenza.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto è convenuto a corpo per La Proprietà nello stato di fatto in cui si trova in un importo pari a Euro 3.300.000,00 (diconsi Euro Tremilionitrecentomila/00), eventualmente ridotto di un importo corrispondente a tutte le somme necessarie (ivi inclusi i costi notarili) per estinguere e cancellare per intero le eventuali ipoteche

di cui al successivo articolo 5 ed ogni altro gravame e peso sulla proprietà esistente (ad eccezione delle servitù esistenti) qualora esistenti alla data di stipula del contratto definitivo anche in presenza di eventuali giudizi o contestazioni pendenti inerenti gli stessi. Il prezzo di acquisto come sopra determinato sarà corrisposto alla Parte Venditrice alla stipula del Contratto Definitivo tramite assegni circolari o bonifici bancari, con le seguenti modalità: Quanto a Euro 1.100.000,00 (UnMilioneCentomila/00) saranno corrisposti a Michele Cadau a titolo di saldo prezzo; quanto a Euro 1.100.000,00 (UnMilioneCentomila/00) saranno corrisposti a Fabio Cadau a titolo di saldo prezzo; quanto a Euro 1.100.000,00 (UnMilioneCentomila/00) saranno corrisposti a Sara Cadau a titolo di saldo prezzo. La proprietà sarà trasferita immediatamente salvo il buon fine degli assegni o dei bonifici.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Venditrice conferisce a Parte Acquirente il diritto di accedere alla Proprietà, al solo fine di effettuare rilevazioni che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico; tali attività dovranno svolgersi nel pieno rispetto delle norme e delle autorizzazioni amministrative, paesaggistiche, ed ambientali, nel rispetto inoltre delle colture presenti nella Proprietà e non dovranno impedire la raccolta dei frutti. La Parte Acquirente s'impegna a risarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle colture e/o agli animali presenti sui terreni che sia dipendente oggettivamente dall'accesso all'interno degli stessi, da parte di persone o cose operanti nell'interesse della Parte Acquirente.

4.2 La Parte Venditrice presta fin d'ora il proprio consenso affinché la Parte Acquirente possa esibire ai competenti Enti il presente contratto al fine di ottenere tutte le autorizzazioni che richiedano l'opzione sui terreni, con espressa esclusione della possibilità di richiedere la variazione di destinazione d'uso del terreno. Resta inteso che ogni onere, costo e/o gravame, anche di tipo fiscale, derivante e/o conseguente alle azioni di cui al presente punto 4.2 sarà a carico esclusivo della Parte Acquirente.

Tale autorizzazione non consente comunque in alcun modo alla Parte Acquirente di possedere, detenere ovvero disporre del terreno che con il presente atto le viene promesso in vendita, fino a quando non avverrà la stipula del Contratto Definitivo. Con il presente contratto si conferisce, altresì, alla Parte Acquirente la facoltà di agire in nome ed in vece della Parte Venditrice per l'effettuazione di qualsivoglia frazionamento catastale della Proprietà previa condivisione con la Parte Venditrice, con costi integralmente a carico della Parte Acquirente.

4.3 E' fatto espresso obbligo per la Parte Acquirente dare immediata comunicazione dell'ottenimento ovvero del diniego delle autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione del parco fotovoltaico.

Le Parti convengono, altresì, che in ipotesi di diniego, il presente contratto preliminare è da intendersi risolto di diritto, con cessazione immediata di qualsiasi impegno ed obbligo, di qualsivoglia natura, da parte della Promittente Venditrice, nei confronti della Promissaria Acquirente, ad eccezione degli obblighi connessi agli eventuali oneri e/o costi conseguenti a quanto previsto dal precedente punto 4.2.

4.4 La Parte Acquirente, per sé e per i suoi aventi causa, compresi anche quelli riconducibili a tutte le fattispecie di integrazione ed implementazione societaria, si obbliga a comunicare alla Parte Venditrice, e/o soggetto da quest'ultima indicato, entro i 6 mesi dalla stipula del Contratto Definitivo le specifiche tecniche ed economiche definite per tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto realizzato nella Proprietà oggetto del presente contratto, ed a preferirla a parità di condizioni tecniche ed economiche offerte.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Venditrice

5.1 La Parte Venditrice dichiara e garantisce di avere la piena ed incondizionata proprietà e che la Proprietà, sino alla data di sottoscrizione contratto definitivo di compravendita non pregiudicherà volontariamente la libera disponibilità della Proprietà, impegnandosi fin d'ora a consegnarla 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 giudiziari o arbitrali, 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, fatta eccezione per le servitù eventualmente già esistenti.

La Parte Acquirente accetta che la Parte Venditrice si attivi con il Notaio Rogante per la cancellazione di eventuali futuri gravami contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

E' fatto onere alla Parte Acquirente predisporre a proprie cura e spese l'approntamento di recinzioni o l'apposizione di segni di confine.

5.2 Parte Venditrice 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 Acquirente tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata nel suo acquisto.

5.3 La Parte Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà, che in ogni caso si obbliga a regolare il pagamento fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di Parte Acquirente, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo, inoltre, garantisce che alla data di sottoscrizione della presente scrittura, sulla proprietà non derivano e non possono derivare pesi di natura fiscale.

5.4 Fatta eccezione per l'eventuale raccolto del seminato o l'espianto di essenze arboree, è fatto espresso divieto alla Parte Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sulla Proprietà durante il termine di cui all'art. 2, salvo che le eventuali modifiche dei luoghi siano espressamente imposte da Pubblica Autorità.

Articolo 6) Trasferimento della Proprietà a Parte Acquirente

Con la stipulazione del Contratto Definitivo, Parte Acquirente: (i) assumerà la titolarità giuridica della Proprietà oggetto dello stesso, 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 Venditrice e tutte le servitù attive e passive, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla Parte Venditrice; (ii) prenderà possesso della Proprietà oggetto dello stesso.

Articolo 7) Comunicazioni; elezione del domicilio

7.1 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 ovvero posta elettronica certificata con avviso di ricevimento, ai seguenti indirizzi:

Parte Venditrice

cadaumichele@pec.it

fabiocadau@pec.it

s.cadau@pec.it

Parte Acquirente

Diomede S.r.l.

Via Nairobi,40

00144 Roma (RM)

Mob.: +39 329 8514996

Tel.: +39 06 83510219

Fax: +39 06 81171286

Mail : ra.giasrl@me.com

Pec : diomedesoc@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

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 nel caso di trasmissione a mezzo pec, alla data indicata nel relativo rapporto di notifica.

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 8) Spese e imposte

8.1 Eventuali spese relative al, o derivanti dal, presente contratto e dal trasferimento della Proprietà a Parte Acquirente, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, costi di frazionamento, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, resteranno a carico Parte Acquirente .

Articolo 9) Ripetizione - Opzione di vendita – Opzione di Acquisto

9.1 La Parte Venditrice 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 e trascrivibile e per consentire la trasferibilità della Proprietà in forza dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, dietro semplice richiesta della Parte Acquirente da inviarsi con preavviso di almeno 5 giorni rispetto al giorno che dovrà essere indicato nella stessa richiesta e comunque non oltre 10 giorni dalla medesima.

Nella sola ipotesi in cui, Parte Venditrice, benché regolarmente invitata per addivenire alla ripetizione del presente contratto o alla stipula del Contratto Definitivo, non si presentasse nel termine previsto di cui all'Art.2 la stessa conferisce sin d'ora alla Parte Acquirente 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 e confermi il presente contratto agli atti di notaio, con espressa richiesta di trascrivere il medesimo presso gli uffici competenti, esonerando il conservatore da responsabilità.

9.2 La Parte Venditrice concede, quale modalità alternativa per l'acquisto della Proprietà rispetto alla stipula del Contratto Definitivo in esecuzione del presente Contratto (inclusa l'ipotesi di sua mancata comparizione al rogito definitivo), un diritto di opzione all'acquisto e quindi propone di vendere la Proprietà alla Parte Acquirente, che accetta il diritto di opzione. Il prezzo di acquisto è il medesimo qui previsto per il caso di stipula del Contratto Definitivo e a corpo pari ad Euro 3.300.000,00 (diconsi Euro Tremiliontrecentomila/00), da corrispondere con le modalità di cui al precedente articolo 3), per la Proprietà.

L'opzione potrà essere esercitata dalla Parte Acquirente entro la Data Ultima per il Contratto Definitivo, con un atto di accettazione in forma di atto pubblico o scrittura autenticata che trasferirà la Proprietà alla Parte Acquirente direttamente e senza bisogno di alcuna altra formalità (l'“Atto di Accettazione”), contestualmente al quale dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto, depositando il medesimo al notaio rogante a mezzo assegni circolari emessi da istituto di credito italiano intestato alla Parte Venditrice, e nel quale la Parte Acquirente potrà, in nome e per conto della Parte Venditrice, 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 quella che fino all'Atto di Accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, come da accertamenti che saranno eseguiti dalla stessa Parte Acquirente^{pag. 3 di 4}

a sua cura e spese, e (iv) qualora l'Atto di Accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richiedere ed allegare un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione che dovesse essere necessaria per la valida ed efficace compravendita della Proprietà e la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

In entrambe le opzioni di cui sopra la condizione essenziale per il trasferimento della proprietà alla Parte Acquirente è costituita dal pagamento alla Parte Venditrice del corrispettivo di cui all'Art 3, e fatto salvo il buon fine degli assegni.

Articolo 10) Cessione diritti

La Parte Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché Parte Acquirente possa cedere a terzi, integralmente, tutti 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 preventiva comunicazione scritta da inviare alla Parte Venditrice a mezzo raccomandata a/r ovvero pec.

Articolo 11) 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 Roma.

Articolo 12 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.

Cagliari, 10/11/2021

Firme

