



COMUNE DI STATTE



COMUNE DI TARANTO



**PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE IN AREA SIN DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA R.T.N. INTEGRATO CON UN IMPIANTO DI PRODUZIONE DI IDROGENO VERDE**

DISPONIBILITA' DEI TERRENI

ELABORATO

PR\_09

PROPONENTE:



**METKA EGN Apulia S.r.l.**

Sede Legale P.zza Fontana n. 6  
20122 MILANO (MI)  
metkaegnapuliasrl@legalmail.it

PROGETTO:



Via Caduti di Nassirya, 55  
70124 Bari (Italy)  
pec: atechsrl@legalmail.it

Direttore Tecnico: Ing. Orazio Tricarico



0	FEB 2023	B.B.	A.A. - O.T.	A.A. - O.T.	Progetto definitivo
EM./REV.	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	DESCRIZIONE

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRA

Francesca Satanassi nata a Forlimpopoli (FO) il 21 settembre 1972 residente in Taranto -Talsano Viale Unità d'Italia 450/6/B C.F.STNFNC72P61D705J (la "Venditrice");

E

METKA EGN APULIA S.R.L con sede a Roma in Corso Vittorio Emanuele II, 287 Cap 00186 P.IVA 15223821008 REA RM 1576215 rappresentata dall'amministratore unico Dott. Ciro Morlino (l' "Acquirente");

(la Venditrice e l'Acquirente congiuntamente le "Parti" e singolarmente la "Parte")

### PREMESSO CHE

(i) la Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria del compendio immobiliare costituito dai terreni agricoli e fabbricati rurali ubicati nel comune di **Statte (TA) contrada Todisco** in catasto terreni al foglio 31 p.lle 12-45-46-38-39-16-41-42-63-65-67-40-93-94 ed in catasto fabbricati al foglio 31 particella 12 sub 1-2-3-4-5 come da planimetrie, visure catastali e certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente scrittura sotto la lettera "A" (denominata la "Proprietà");

(ii) l'Acquirente intende acquisire l'Autorizzazione Unica (l' "Autorizzazione Unica") e tutti i diritti ed i titoli necessari per costruire sulla Proprietà uno o più impianti fotovoltaici (di seguito l' "Impianto") e tutte quelle opere necessarie al funzionamento dell'Impianto, ivi comprese quelle volte a consentire la connessione dello stesso alla rete elettrica nazionale;

(iii) ai fini della costruzione dell'Impianto sulla Proprietà, la Venditrice ha già ricevuto dall'Acquirente la disponibilità all'acquisto della Proprietà e con il presente atto le Parti intendono riportare in atto scritto i diritti e gli obblighi che intendono assumere fermo restando l'interesse dell'Acquirente (e/o suoi danti causa), alla definizione del presente contratto solo laddove acquisirà l'Autorizzazione Unica per l'Impianto.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto"), le Parti stipulano quanto segue.

### Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Venditrice si obbliga nei confronti dell'Acquirente a vendere, mediante la sottoscrizione del contratto definitivo (il "Contratto Definitivo") la Proprietà di cui all'allegato A

1.2 La Venditrice si impegna per sé e suoi aventi causa a non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto sui fondi di sua proprietà confinanti con la Proprietà, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dall'Acquirente. La Venditrice potrà esclusivamente svellere gli alberi di ulivo ed i vigneti insistenti su detti terreni non incidendo tale attività sulla potenza e/o efficientamento dell'impianto; l'Acquirente autorizza sin da ora dette opere di svellimento con la sottoscrizione del presente atto.

Ciro Morlino

Francesca Satanassi



1.3 L'Acquirente potrà nominare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1401 e seguenti Cod. Civ., fino alla data di stipula del Contratto Definitivo, un terzo persona giuridica o fisica che subentrerà automaticamente nel presente Contratto. Tale subentro resta limitato a società facenti parte del gruppo Metka Mytilineos."

1.5 Le Parti confermano che il presente accordo costituisce un contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Venditrice, rimanendo libero l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo, entro il termine di cui al successivo art. 2, ed all'acquisto ovvero rinuncia all'acquisto dell'intera Proprietà, a propria scelta insindacabile in relazione alla possibilità di utilizzo della Proprietà.

## **Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo**

2.1 La Venditrice si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo, entro il 31/ 07/2024 (la "**Data Ultima**"), dietro semplice richiesta scritta dell'Acquirente che dovrà indicare per iscritto alla Venditrice il nome del Notaio rogante, luogo, ora e data di stipula effettiva (la "**Data di Stipula**"), **con almeno 30 giorni di anticipo** rispetto alla Data di Stipula..

2.2 Le Parti convengono che la Data Ultima è prorogabile di ulteriori 120 (centoventi) giorni con semplice comunicazione scritta inviata, tramite Racc. A/R almeno 7 gg prima della scadenza, dall'Acquirente alla Venditrice, la quale ultima rilascia in favore della prima un'opzione in tal senso, impegnandosi altresì fin d'ora a formalizzare detta proroga mediante stipula di un atto integrativo del presente.

## **Articolo 3) Corrispettivo e pagamento**

3.1 Il prezzo di acquisto della Proprietà oggetto del Contratto Definitivo è convenuto tra le Parti in complessivi Euro 1.100.000,00 unmilione centomila euro somma da corrispondersi così' come segue:

- quanto ad Euro 20.000,00 ( ventimila/00), dovranno essere versati a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art 1385 c.c., alla data di sottoscrizione del presente atto che sarà inviato a mezzo PEC;
- quanto ad Euro 30.000,00 sempre a titolo di caparra confirmatoria entro 100 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto;
- quanto ad € 30.000,00 sempre a titolo di caparra confirmatoria decorsi 12 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto .

Resta inteso che il mancato versamento anche di uno solo dei pagamenti sopra riportati alla scadenza prevista determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto; Le somme sopra riportate resteranno definitivamente incassate dalla promissaria venditrice/ concedente e non dovranno essere rimborsate alla Concessionaria laddove la Concessionaria non abbia fatto richiesta alla Venditrice di stipulare il Contratto Definitivo entro la Data Ultima, risultando in tal caso quanto già versato corrisposto a titolo di risarcimento per la mancata stipula del contratto definitivo

-- 1.020.000,00 (unmilioneeventimila/00 ) euro mediante bonifico bancario che sarà versato sul conto corrente intestato alla Concedente presso l'Istituto di credito Intesa San Paolo (IBAN IT83E0306915816100000012518) Swift/BIC BCITITMMXXX al momento della Stipula finale definitiva. .

*Cino Malino*

*[Handwritten signature]*



Resta inteso tra le parti che a fronte della mancata stipula del Contratto Definitivo da parte della Acquirente, le tre caparre confirmatorie costituiranno il solo ristoro in favore della Venditrice che non potrà richiedere altre misure, compensazioni o risarcimenti.

La Concessionaria si impegna a rilasciare espressa quietanza ad ogni versamento, fermo restando che la contabile bancaria di versamento avrà valore di quietanza per patto espresso.

#### **Articolo 4) Cooperazione**

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Venditrice conferisce all'Acquirente il diritto di accedere alla Proprietà, al solo fine di effettuare le rilevazioni che dovessero risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto, fermo restando che tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti sulla Proprietà e non dovranno impedire la raccolta dei frutti. L'Acquirente s'impegna a risarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle colture presenti sulla Proprietà che sia dipendente oggettivamente dall'accesso all'interno della stessa, da parte di persone o cose operanti nell'interesse dell'Acquirente.

4.2 La Venditrice conferisce all'Acquirente piena facoltà di accesso ai terreni di cui all'allegato "Proprietà", nonché ai documenti ed atti riguardanti la Proprietà 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 dell'Acquirente, per il solo ed esclusivo sviluppo e realizzazione dell'Impianto nonché per porre in essere ogni atto ed attività al fine di comunicare a terzi la promessa vendita della Proprietà per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione agraria. La Venditrice dichiara di avere specifico interesse a che la condizione del rilascio dell'Autorizzazione per l'Impianto all'Acquirente si verifichi e pertanto, si impegnandosi a collaborare fattivamente con l'Acquirente per il conseguimento delle finalità del presente atto

4.3 Tale autorizzazione a poter disporre ed accedere alla proprietà resta finalizzata alla presentazione della istanza di Autorizzazione Unica e non comporta il trasferimento anticipato del possesso della Proprietà che sarà conseguito a seguito della stipula del contratto definitivo.

#### **Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Venditrice**

5.1 La Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed incondizionata titolare della Proprietà e la destinazione agricola come da certificato di destinazione urbanistica allegato; garantisce inoltre che la Proprietà è 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 arbitrali o amministrativi pendenti o minacciati, censi, livelli, usi civici, 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. La Venditrice dichiara che i vincoli preordinati all'esproprio su parte dei terreni sono ormai decaduti da oltre un decennio e non sono stati più reiterati dall'ente comunale. Allo stato è in corso giudizio amministrativo finalizzato alla riaffermazione esclusiva della destinazione agricola dei medesimi terreni. In allegazione al La Venditrice si impegna a non porre in essere alcun atto che possa pregiudicare quanto sopra dichiarato e garantito, fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

5.2 La 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

Cino Malino

all'Acquirente tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

5.3 La Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà, obbligandosi al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo, e che dalla compravendita non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità della Proprietà né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi. Garantisce inoltre che dalla compravendita della Proprietà non deriveranno né potranno derivare pesi o decadenze di natura fiscale.

5.4 La Venditrice dichiara e garantisce che, per quanto a propria conoscenza, con riguardo alla Proprietà non si rende necessaria allo stato alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale.

5.5 Fatta eccezione per l'eventuale raccolto del seminato, è fatto espresso divieto alla Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sulla Proprietà durante il termine di cui all'art. 2.

#### **Articolo 6) Trasferimento della Proprietà**

6.1 Con la stipulazione del Contratto Definitivo, l'Acquirente: (i) assumerà la titolarità della Proprietà, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive solo ove trascritte, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla Venditrice; (ii) prenderà possesso definitivo della Proprietà.

#### **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 ed al Contratto Definitivo si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, ai seguenti indirizzi:

##### **Venditrice**

.Francesca Satanassi.

Via.le Unità D'Italia 450/6/B..

.Taranto

Tel.: +39 .347 510 2168.

PEC: f.satanassi@pec.libero.it

##### **Acquirente**

METKA EGN APULIA SRL

CORSO VITTORIO EMANUELE II,287 00186 ROMA

PEC: metkaegnapuliasrl@legalmail.it



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

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, numero di fax, PEC 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 all'Acquirente, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico dell'Acquirente.

#### **Articolo 9) Ripetizione - Opzione di vendita / acquisto**

9.1 La Venditrice si impegna a ripetere il presente Contratto e confermare i patti in esso convenuti in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata (l' "**Atto di Ripetizione e Conferma**"), eventuali integrazioni o modifiche saranno consentite solo per rendere l'atto conforme a legge e trascrivibile.

Essendo necessario per la venditrice liberare la casa padronale di ogni arredo si conviene che l'Acquirente comunichi la data disposta per la sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita con un preavviso di giorni 30. Alla data di stipula del Contratto, l'Acquirente dovrà depositare il saldo del prezzo di acquisto della proprietà come sopra determinato (pari ad euro Euro 1.020.000,00 (unmilione e ventimila/00 ) presso il Notaio rogante, a mezzo assegni circolari intestati alla Venditrice,

#### **Articolo 10) Cessione diritti**

La Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché l'Acquirente possa cedere a società facenti parte del gruppo Metka Mytilineos." in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto e/o dal Contratto Definitivo, 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 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 saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Taranto.

#### **Articolo 12 Intero Accordo**

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

ROMA 27 luglio 2022



