



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9712

Raccolta n. 6779

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **BONAVENTURA Antonietta** nata a Monte Romano (VT) il 27 settembre 1949, residente a Monte Romano (VT), Viale Lazio n. 15, codice fiscale: BNV NNT 49P67 F603Q, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere vedova,

(qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° GIACCHETTI Raffaello nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(**A**) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicati in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 05.21.10 (ettari cinque, are ventuno e centiare dieci).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 46, 50 e 53 del foglio 127, strada, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particelle:

* **47**, seminativo di classe 4, ha 02.26.80, R.D. Euro 87,85, R.A. Euro 52,71;

* **52**, seminativo di classe 4, ha 02.94.30, R.D. Euro 113,99, R.A. Euro 68,40,

(di seguito il "**Terreno**");

(**B**) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice per averlo ricevuto in donazione, unitamente a maggior consistenza, dal proprio padre signor BONAVENTURA Onorio, nato a Monte Romano (VT) il 17 febbraio 1923, con atto a rogito Notaio Giovanni Parasassi di Tarquinia del 9 gen-

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 22 giugno 2023
al n. 21254 Serie 1T
Esatti Euro 386,00*

naio 2003, Rep.n. 66556, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 7 febbraio 2003 al n. 906 di formalità;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che accetta, per sè 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addvenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 1.042,20 (millequarantadue virgola venti).

I signori BONAVENTURA Antonietta e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R.

28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223** dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;

- che il suindicato importo di Euro 1.042,20 (millequarantadue virgola venti) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione di cui al successivo art. 6 il predetto importo di Euro 1.042,20 (millequarantadue virgola venti) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 1.042,20 (millequarantadue virgola venti) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e all'ora (la **"Data di Stipula"**) che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e così nell'importo complessivo di **Euro 182.385,00 (centottantaduemila-trecentottantacinque virgola zero zero)** (il **"Corrispettivo"**) e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte

Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero

b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Pro-

mittente Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9, Pianificazione e assetto del territorio, in data 25 maggio 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

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

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli stru-

menti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Viale Lazio n. 15

01010 Monte Romano (VT).

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditri-

ce si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore dieci e minuti quaranta (H. 10.40).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in cinque fogli di cui occupa diciotto pagine intere e quanto di questa.

F.to Bonaventura Antonietta

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

Allegato A
repertorio 9712 - 6749



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.7 – 01016 Tarquinia (VT) – Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 – C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato della Sig.ra **Bonaventura Antonietta**, pervenuta in data **12/05/2023** e acquisita al prot. n. **19898**, relativa agli immobili distinti catastalmente al **Foglio 127 p.lle 47 - 52**;
Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio 127 part. 47 - 52 ricadono in **Zona E - Attività agricole, Sottozona E1 Zone per attività agricole e di trasformazione** del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865;

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che sono parzialmente sottoposti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D. Lgs. 42/2004 – “Ricognizione delle aree tutelate per legge”, così come risulta dal PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021:

- il terreno meglio distinto sul N.C.T. al Foglio 127 p.lle 47: Lett. c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
- i terreni meglio distinti sul N.C.T. al Foglio 127 p.lle 47 e 52: Lett. g) protezione delle aree boscate;

che i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate “**Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)**” codice **IT6030005**;

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, gli immobili oggetto della richiesta non sono oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di “Uso civico” né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, li 25/05/2023



Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto **Pino Cruciani**

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto analogico conservato fra i miei atti e munito delle prescritte firme; consta di otto facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, portante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 avente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti, in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9711

Raccolta n. 6778

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **BONAVENTURA Bina** nata a Monte Romano (VT) il 17 novembre 1947, residente a Monte Romano (VT) Viale Lazio n.15, codice fiscale: BNV BNI 47S57 F603Z, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma titolare di bene personale,

(qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° GIACCHETTI Raffaello nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene alla presente scrittura non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(**A**) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicato in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 05.55.10 (ettari cinque, are cinquantacinque e centiare dieci).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 29, 51, 52 e 47 del foglio 127, strada, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particelle:

* **46**, seminativo di classe 4, ha 01.44.20, R.D. Euro 55,85, R.A. Euro 33,51;

* **50**, seminativo di classe 4, ha 04.10.90, R.D. Euro 159,16, R.A. Euro 95,50,

(di seguito il "**Terreno**");

(**B**) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice per averlo ricevuto in donazione, unitamente a maggior consistenza, dal proprio padre signor BONAVENTURA Onorio, nato a Monte Romano (VT) il 17 febbra-

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 26 giugno 2023
al n. 21737 Serie 1T
Esatti Euro 388,00*

io 1923, con atto a rogito Notaio Giovanni Parasassi di Tarquinia del 9 gennaio 2003, Rep.n. 66556, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 7 febbraio 2003 al n. 907 di formalità;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 1.110,20 (millecentodieci virgola venti).

I signori BONAVENTURA Bina e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg.

T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223** dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;

- che il suindicato importo di Euro 1.110,20 (millecentodieci virgola venti) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione di cui al successivo art. 6 il predetto importo di Euro 1.110,20 (millecentodieci virgola venti) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 1.110,20 (millecentodieci virgola venti) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e all'ora (la **"Data di Stipula"**) che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e cos' nell'importo complessivo di **Euro 194.285,00 (centonovantaquattromiladuecentottantacinque virgola zero zero)** (il **"Corrispettivo"**) e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi

di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero

b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Promittente Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9, Pianificazione e assetto del territorio, in data 25 maggio 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

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

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditri-

ce stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Viale Lazio n. 15

01010 Monte Romano (VT)

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizza-

zione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore dieci e minuti trentotto (H. 10.38).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in cinque fogli di cui occupa diciotto pagine intere e quanto di questa.

F.to Bina Bonaventura

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

Allegato A
repertorio 9711-6778



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.7 - 01016 Tarquinia (VT) - Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 - C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato della Sig.ra **Bonaventura Bina** pervenuta in data **12/05/2023** e acquisita al prot. n. **19901**, relativa agli immobili distinti catastalmente al **Foglio 127 p.lle 46 - 50**;
Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio 127 part. **46 - 50** ricadono in **Zona E - Attività agricole, Sottozona E1 Zone per attività agricole e di trasformazione** del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che i terreni sono parzialmente sottoposti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D. Lgs. 42/2004 - "Ricognizione delle aree tutelate per legge": **Let. c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Lett. g) protezione delle aree boscate**; così come risulta dal PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021;

che i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate "**Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)**" codice IT6030005.

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, gli immobili oggetto della richiesta non sono oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di "Uso civico" né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, li 25/05/2023



Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto **Pino Cruciani**

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto analogico conservato fra i miei atti e munito delle prescritte firme; consta di otto facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, portante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 avente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti, in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9710

Raccolta n. 6777

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **BONAVENTURA Domenico** nato a Monte Romano (VT) il 26 febbraio 1955, residente a Monte Romano (VT), Viale Lazio n. 15, codice fiscale: BNV DNC 55B26 F603G, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma titolare di bene personale; (qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° **GIACCHETTI Raffaello** nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(A) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicato in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 14.95.10 (ettari quattordici, are novantacinque e centiare dieci).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 27, 25, 42, 31, 14, 40 e 38 del foglio 127, strada, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particelle:

* **26**, seminativo di classe 3, ha 05.58.30, R.D. Euro 432,51, R.A. Euro 158,59;

* **28, porz.**

AA, seminativo di classe 4, ha 00.80.00, R.D. Euro 30,99, R.A. Euro 18,59;

AB, pasc cespug di classe 1, ha 00.08.20, R.D. Euro 0,47, R.A. Euro 0,30;

* **32**, seminativo di classe 3, ha 08.48.60, R.D. Euro 657,40, R.A. Euro

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 22 giugno 2023
al n. 21249 Serie 1T
Esatti Euro 445,00*

241,05,

(di seguito il "**Terreno**");

(B) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice per averlo ricevuto in donazione, unitamente a maggior consistenza, dal proprio padre signor BONAVENTURA Onorio, nato a Monte Romano (VT) il 17 febbraio 1923, con atto a rogito Notaio Giovanni Parasassi di Tarquinia del 9 gennaio 2003, Rep.n. 66556, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 7 febbraio 2003 al n. 908 di formalità;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che accetta, per sè 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sotto-

scrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 2.990,20 (duemilanovecentonovanta virgola venti).

I signori BONAVENTURA Domenico e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto *dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223* dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;

- che il suindicato importo di Euro 2.990,20 (duemilanovecentonovanta virgola venti) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione, di cui al successivo art. 6, il predetto importo di Euro 2.990,20 (duemilanovecentonovanta virgola venti) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 2.990,20 (duemilanovecentonovanta virgola venti) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e all'ora (la **"Data di Stipula"**) che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro

e così nell'importo complessivo di **Euro 523.285,00 (cinquecentoventitre-miladuecentottantacinque virgola zero zero)** (il "**Corrispettivo**") e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero

b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art.

2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiaro e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Promittente Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9, Pianificazione e assetto del territorio, in data 25 maggio 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

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

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Terri-

torio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Viale Lazio n. 15

01010 Monte Romano (VT)

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore dieci e minuti trentasei (H. 10.36).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in cinque fogli di cui occupa diciotto pagine intere e quanto di questa.

F.to Bonaventura Domenico

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

Allegato A
repertorio 9710-6777..



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.7 - 01016 Tarquinia (VT) - Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 - C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato dal Sig. **Bonaventura Domenico**, pervenuta in data **12/05/2023** e acquisita al prot. n. **19902**, relativa agli immobili distinti catastalmente al **Foglio 127 p.lle 14 - 26 - 28 - 32 - 51 - 53**;

Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio **127 part.lle 14 - 26 - 28 - 32 - 51 - 53** ricadono in **Zona E - Attività agricole, Sottozona E1 Zone per attività agricole e di trasformazione del Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865;

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio **127 part.lle 28 - 51 - 53** sono sottoposti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D. Lgs. 42/2004 - "Ricognizione delle aree tutelate per legge" - **Let. g) protezione delle aree boscate**, così come risulta dal PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021;

che i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate "**Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)**" codice **IT6030005**.

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, l'immobile oggetto della richiesta non è oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di "Uso civico" né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, li 25/05/2023



Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto **Pino Cruciani**

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto analogico conservato fra i miei atti e munito delle prescritte firme; consta di otto facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, portante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 avente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti, in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9713

Raccolta n. 6780

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **BONAVENTURA Franca** nata a Monte Romano (VT) l'1 febbraio 1953, residente a Monte Romano (VT), Via Giosuè Carducci n. 5, codice fiscale: BNV FNC 53B41 F603T, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma titolare di bene personale;

- **BONAVENTURA Anna** nata a Monte Romano (VT) il 25 luglio 1958, residente a Monte Romano (VT), Viale Lazio n. 5, codice fiscale: BNV NNA 58L65 F603X, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere vedova,

(qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° GIACCHETTI Raffaello nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(A) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicato in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 32.84.30 (ettari trentadue, are ottantaquattro e centiare trenta).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 22, 24, 37, 11, 58, 59 e 20 del foglio 127, strada, fosso, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particelle:

* **21**, seminativo di classe 3, ha 19.41.70, R.D. Euro 1.504,21, R.A. Euro 551,54;

* **23**, seminativo di classe 3, ha 01.75.00, R.D. Euro 135,57, R.A. Euro

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 22 giugno 2023
al n. 21257 Serie 1T
Esatti Euro 552,00*

49,71;

* **33**, seminativo di classe 3, ha 07.21.60, R.D. Euro 559,01, R.A. Euro 204,97;

* **35**, seminativo di classe 3, ha 04.46.00, R.D. Euro 345,51, R.A. Euro 126,69,

(di seguito il "**Terreno**");

(B) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice come segue:

- atto a rogito del Dott. Antonio Califano, coadiutore del Notaio Pier Felice Ostini di Roma, in data 22 dicembre 1990 Rep. n. 53669/8917, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici, in data 11 gennaio 1991 al n. 7605 Serie 1V, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 10 gennaio 1991 al n. 386 di formalità con il quale il signor BONAVENTURA Ovilio, nato a Monte Romano (VT) il 9 novembre 1924, riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante, donava, in comune tra loro ed in parti uguali, alle proprie figlie signore BONAVENTURA Franca e BONAVENTURA Anna la nuda proprietà del Terreno;

- in data 24 dicembre 2006 è deceduto il signor BONAVENTURA Ovilio con conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che accetta, per sè 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo arti-

colo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 6.568,60 (seimilacinquecentosessantotto virgola sessanta).

I signori BONAVENTURA Franca, BONAVENTURA Anna e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223** dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;

- che il suindicato importo di Euro 6.568,60 (seimilacinquecentosessantotto virgola sessanta) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione, di cui al successivo art. 6, il predetto importo di Euro 6.568,60 (seimilacinquecentosessantotto virgola sessanta) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 6.568,60 (seimilacinquecentosessantotto virgola sessanta) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e

all'ora (la "**Data di Stipula**") che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e così nell'importo complessivo di **Euro 1.149.505,00 (unmilionecentoquarantannovemilacinquecentocinque virgola zero zero)** (il "**Corrispettivo**") e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

- a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero
- b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o prima dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure e-

secutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- costituzione di servitù autenticata nelle firme dal Notaio Mario Sconocchia di Civitavecchia in data 8 luglio 1980 Rep. n. 12494/3164, debitamente registrata, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 10 luglio 1980 al n. 4146 di formalità, con la quale il signor BONAVENTURA Ovilio ha concesso all'"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL" con sede in Roma, sul terreno sito in Comune di Tarquinia e distinto al foglio 127, particella 21 (per mq. 13.000), servitù perpetua di elettrodotto con il conseguente diritto di costruirvi la linea a 380 KV S.E. Aurelia - S.E. S.Lucia;

- costituzione di servitù autenticata nelle firme dal Notaio Italo Gisolfi di Roma in data 15 giugno 1984 Rep. n. 7836 ed in data 20 giugno 1984 Rep. n. 7866/3581, registrata a Roma in data 22 giugno 1984 al n. 8357, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 3 luglio 1984 al n. 3607 di formalità, con la quale il signor BONAVENTURA Ovilio ha concesso all'"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL" con sede in Roma, sul terreno sito in Comune di Tarquinia e distinto al foglio 127, particelle 21 (per mq. 16.000) e 23 (per mq. 1.300), servitù perpetua di elettrodotto con il conseguente diritto di costruirvi la linea a 380 KV S.E. Aurelia - S.E. Roma Sud.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Promittente Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9, Pianificazione e assetto del territorio, in data 26 maggio 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.4 E' fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzio-

ne sul Terreno durante il termine di cui all'art. 2.

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

7.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente Contratto, al Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se

formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ai seguenti indirizzi:

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Via Altamura n. 4

50142 Firenze (FI)

all'attenzione di BONAVENTURA Franca

Viale Lazio n. 5

01010 Monte Romano (VT)

all'attenzione di BONAVENTURA Anna.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con

le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore undici e minuti dieci (H. 11.10).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in cinque fogli di cui occupa diciannove pagine intere e quanto di questa.

F.to Bonaventura Franca

F.to Bonaventura Anna

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

Allegato A
repertorio 9713-6780



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo



Piazza Matteotti n.7 – 01016 Tarquinia (VT) – Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 – C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato della Sig.ra **Bonaventura Anna**, pervenuta in data **12/05/2023** e acquisita al prot. n. **19897**, relativa agli immobili distinti catastalmente al **Foglio 127 p.lle 21 – 23 – 33 – 35**;

Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio 127 part. **21 – 23 – 33 – 35** ricadono in **Zona E - Attività agricole, Sottozona EI Zone per attività agricole e di trasformazione** del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865;

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che il terreno meglio distinto sul N.C.T. al Foglio 127 p.lla **21** è parzialmente sottoposto a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D. Lgs. 42/2004 – **“Ricognizione delle aree tutelate per legge”**: Lett. c) **protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua**, così come risulta dal PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021;

che i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate **“Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)”** codice IT6030005.

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, gli immobili oggetto della richiesta non sono oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di "Uso civico" né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, li 26/05/2023



Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto **Pino Cruciani**

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, i-

scritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuni-

ti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'ori-

ginale su supporto analogico conservato fra i miei atti e mu-

nito delle prescritte firme; consta di nove facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68

ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del

D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me

sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, por-

tante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazio-

nale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 a-

vente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti,

in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9714

Raccolta n. 6781

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **BONAVENTURA Giuseppe** nato a Civitavecchia (RM) il 27 febbraio 1986, residente a Casarsa della Delizia (PN), Via Aguzze n. 14, codice fiscale: BNV GPP 86B27 C773U, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere celibe,

(qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° **GIACCHETTI Raffaello** nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(A) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria degli appezzamenti di terreno avente destinazione agricola ubicati in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale complessiva di ha 14.85.10 (ettari quattordici, are ottantacinque e centiare dieci), e precisamente:

(A.1)

appezzamento di terreno della superficie catastale di ha 09.13.60 (ettari nove, are tredici e centiare sessanta).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 27, 26, 42 e 11 del foglio 127, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particella **25**, seminativo di classe 3, ha 09.13.60, R.D. Euro 707,75, R.A. Euro 259,51;

(A.2)

appezzamento di terreno della superficie catastale di ha 05.71.50 (ettari cinque, are settantuno e centiare cinquanta).

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 23 giugno 2023
al n. 21469 Serie 1T
Esatti Euro 444,00*

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 14, 42, 32 e 11 del foglio 127, fosso, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particella **31**, seminativo di classe 3, ha 05.71.50, R.D. Euro 442,73, R.A. Euro 162,34,

(di seguito congiuntamente il "**Terreno**");

(B) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice per successione al proprio padre signor BONAVENTURA Tonino, nato a Tarquinia (VT) il 14 gennaio 1958 e deceduto a Roma in data 22 dicembre 2019, la cui eredità si è devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Eleonora Capozzi di Tarquinia in data 27 novembre 2020, Rep.n. 20061/10367, debitamente registrato, con il quale il predetto de cuius ha inter alia attribuito la piena proprietà del Terreno al figlio signor BONAVENTURA Giuseppe (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 15 gennaio 2021 al n. 468292 vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 18 gennaio 2021 al n. 275 di formalità). Si precisa che con il precitato atto a rogito Notaio Eleonora Capozzi di Tarquinia in data 27 novembre 2020, Rep.n. 20061/10367, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 10 dicembre 2020 al n. 7821 di formalità, il signor BONAVENTURA Giuseppe ha accettato espressamente la predetta eredità e tutti i legittimari del predetto de cuius hanno prestato adesione ed acquiescenza alle disposizioni testamentarie.

Al signor BONAVENTURA Tonino il Terreno era pervenuto, unitamente a maggior consistenza, come segue:

- in data 24 maggio 1968 è deceduto il signor BONAVENTURA Ostilio, nato a Monte Romano il 16 marzo 1921, lasciando a succedergli ex lege nella piena proprietà della particella 25 di cui all'oggetto i figli signori BONAVENTURA Ivo, nato a Monteromano l'11 giugno 1948, BONAVENTURA Dino, nato a Monteromano il 29 maggio 1951, BONAVENTURA Tonino, sopra generalizzato, e BONAVENTURA Bruno, nato a Monteromano il 18 ottobre 1946, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, oltre al coniuge signora ROSSI Giuseppina, nata a Monte Romano l'8 febbraio 1925, per l'usufrutto uxorio (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo al n. 72 volume 438, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 5 aprile 1969 al n. 1225 di formalità);

- con atto di compravendita a rogito Notaio Ottorino Ballarati di Civitavecchia del 24 marzo 1971, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 9 aprile 1971 al n. 1635 di formalità, i signori BONAVENTURA Ivo, sopra generalizzato, BONAVENTURA Dino, nato a Monteromano il 29 maggio 1951, BONAVENTURA Tonino, nato a Tarquinia il 14 gennaio 1958, e BONAVENTURA Bruno, nato a Monteromano il 18 ottobre 1946, acquistavano l'originaria particella 31 (di ha 11.43.00, dal cui frazionamento è stata generata la particella 31 oggetto del presente Contratto) dal signor BONAVENTURA Domenico, nato a Monteromano il 15 settembre 1892;

- con atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 2 giugno 1987, Rep.n. 32319/17509, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 5 giugno

1987 al n. 2953 di formalità, i signori BONAVENTURA Ivo, BONAVENTURA Dino, BONAVENTURA Tonino e BONAVENTURA Bruno, sopra generalizzati, procedevano allo scioglimento della comunione tra gli stessi instauratasi in dipendenza della compravendita e della successione da ultimo citate (nonchè del decesso dell'usufruttuaria signori ROSSI Giuseppina) e il Terreno veniva assegnato al signor BONAVENTURA Tonino in proprietà esclusiva;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che accetta, per sè 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'im-

porto di Euro 2.970,20 (duemilanovecentosettanta virgola venti).

I signori BONAVENTURA Giuseppe e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223** dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;

- che il suindicato importo di Euro 2.970,20 (duemilanovecentosettanta virgola venti) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione, di cui al successivo art. 6, il predetto importo di Euro 2.970,20 (duemilanovecentosettanta virgola venti) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 2.970,20 (duemilanovecentosettanta virgola venti) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e all'ora (la **"Data di Stipula"**) che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e così nell'importo complessivo di **Euro 519.785,00 (cinquecentodiciannove milasettecentottantacinque virgola zero zero)** (il **"Corrispettivo"**) e

sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

- a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero
- b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per la seguente formalità:

- servitù di elettrodotto a favore di ENEL di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Italo Gisolfi di Roma in data 15 giugno 1984, Rep.n. 7831, in data 24 gennaio 1985, Rep.n. 9478, ed in data 27 febbraio 1985, Rep.n. 9739, debitamente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 7 marzo 1985 al n. 1059 di formalità, gravante la particella 25.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Promittente Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9, Pianificazione e assetto del territorio, in data 25 maggio 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

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

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del

Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Via Aguzze n. 14

33072 Casarsa della Delizia (PN)

PEC: giuseppebonaventura86@pec.it

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso sog-

getto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

I comparanti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparanti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore undici e minuti quaranta (H. 11.40).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in sei fogli di cui occupa venti pagine intere e quanto di questa.

F.to Bonaventura Giuseppe

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

AllegatoA.....
repertorio 974-6781



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.7 - 01016 Tarquinia (VT) - Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 - C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato del Sig. **Bonaventura Giuseppe**, pervenuta in data **12/06/2023** e acquisita al prot. n. **19903**, relativa agli immobili distinti catastalmente al **Foglio 127 p.lle 25 - 31**;
Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio 127, p.lle 25 e 31, ricadono in **Zona E - Attività agricole, Sottozona E1 Zone per attività agricole e di trasformazione** del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865;

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate "**Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)**" codice **IT6030005**.

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, gli immobili oggetto della richiesta non sono oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di "Uso civico" né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, li 25/05/2023

Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto **Pino Cruciani**



Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, i-

scritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuni-

ti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'ori-

ginale su supporto analogico conservato fra i miei atti e mu-

nito delle prescritte firme; consta di nove facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68

ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del

D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me

sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, por-

tante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazio-

nale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 a-

vente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti,

in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9715

Raccolta n. 6782

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **BONAVENTURA Giuseppina** nata a Roma l'1 marzo 1943, residente a Civitavecchia Via Achille Montanucci n.44, codice fiscale: BNV GPP 43C41 H501K, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere di stato civile libero,

(qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° GIACCHETTI Raffaello nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(**A**) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicato in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 20.16.70 (ettari venti, are sedici e centiare settanta).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 21, 23, 37, 11, 25, 27 e 29 del foglio 127, strada, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particelle:

* **4**, pasc cespug di classe 1, ha 00.08.00, R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,29;

* **13**, Porz.

AA, seminativo di classe 4, ha 06.00.00, R.D. Euro 232,41, R.A. Euro 139,44,

AB, bosco ceduo di classe 3, ha 01.23.70, R.D. Euro 7,67, R.A. Euro 1,28;

* **22**, seminativo di classe 3, ha 05.36.90, R.D. Euro 415,93, R.A. Euro 152,51;

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 22 giugno 2023
al n. 21259 Serie 1T
Esatti Euro 476,00*

* **24**, seminativo di classe 3, ha 07.48.10, R.D. Euro 579,54, R.A. Euro 212,50,

(di seguito il "**Terreno**");

(B) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice in virtù di atto a rogito del Notaio Ottorino Ballarati di Civitavecchia in data 31 dicembre 1964 Rep. n. 11990, registrato a Civitavecchia in data 14 gennaio 1965 al n. 54, Vol. 193, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 18 gennaio 1965 al n. 103 Vol. 542 e al n. 104 Vol. 542 con il quale:

- i signori BONAVENTURA Olimpio, BONAVENTURA Giuseppina, BONAVENTURA Orfeo, BONAVENTURA Ostilio, BONAVENTURA Onorio, BONAVENTURA Ovilio e BONAVENTURA Oceano, già comproprietari in quote uguali della quota indivisa pari a 7/14 (sette quattordicesimi) del Terreno unitamente a maggior consistenza, acquistarono, in comune tra loro ed in parti uguali, dal signor BONAVENTURA Domenico i 2/14 (due quattordicesimi) del Terreno unitamente a maggior consistenza;

- i signori BONAVENTURA Olimpio, BONAVENTURA Giuseppina, BONAVENTURA Orfeo, BONAVENTURA Ostilio, BONAVENTURA Onorio, BONAVENTURA Ovilio, BONAVENTURA Oceano e BONAVENTURA Domenico procedettero alla divisione del suddetto appezzamento di terreno ed alla signora BONAVENTURA Giuseppina venne assegnato il Terreno in proprietà esclusiva;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che

quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 4.033,40 (quattromilatrentatré virgola quaranta).

I signori BONAVENTURA Giuseppina e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto *dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223* dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;
- che il suindicato importo di Euro 4.033,40 (quattromilatrentatré virgola quaranta) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione di cui al successivo art. 6 il predetto importo di Euro 4.033,40 (quattromilatrentatré virgola quaranta) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 4.033,40 (quattromilatrentatré virgola quaranta) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato,

dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la "**Data Ultima di Stipula**"), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il "**Notaio Rogante**"), nel luogo, alla data e all'ora (la "**Data di Stipula**") che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e così nell'importo complessivo di **Euro 705.845,00 (settecentocinquemilaottocentoquarantacinque virgola zero zero)** (il "**Corrispettivo**") e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

- a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero
- b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed

esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- costituzione di servitù autenticata nelle firme dal Notaio Mario Sconocchia di Civitavecchia in data 8 luglio 1980 Rep. n. 12487/3158, debitamente registrata, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 10 luglio 1980 al n. 4143 di formalità, con la quale la signora BONAVENTURA Giuseppina ha concesso all'"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL" con sede in Roma, sul terreno sito in Comune di Tarquinia e distinto al foglio 127, particelle 22 (per mq. 4.100) e 13 (per mq. 220), servitù perpetua di elettrodotto con il conseguente diritto di costruirvi la linea a 380 KV S.E. Aurelia - S.E. S.Lucia;

- costituzione di servitù autenticata nelle firme dal Notaio Italo Gisolfi di Roma in data 15 giugno 1984 Rep. n. 7833 ed in data 20 giugno 1984 Rep. n. 7867/3582, registrata a Roma in data 22 giugno 1984 al n. 8358, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 3 luglio 1984 al n. 3606 di formalità, con la quale la signora BONAVENTURA Giuseppina ha concesso all'"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL" con sede in Roma, sul terreno sito in Comune di Tarquinia e distinto al foglio 127, particelle 22 (per mq. 580) e 24 (per mq. 13.100), servitù perpetua di elettrodotto con il conseguente diritto di costruirvi la linea a 380 KV S.E. Aurelia - S.E. Roma Sud.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Promittente Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9, Pianificazione e assetto del territorio, in data 25 maggio 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati

percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.
5.4 E' fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno durante il termine di cui all'art. 2.

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed allegghi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Via dei Monti della Valchetta n. 107

00188 Roma

PEC: valentina.paoloni@pec.tsrn.org

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con

le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore dodici e minuti ventidue (H. 12.22).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in cinque fogli di cui occupa diciannove pagine intere e quanto di questa.

F.to Bonaventura Giuseppina

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

Allegato A
repertorio 9715 - 6782



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.7 - 01016 Tarquinia (VT) - Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 - C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato dalla Sig.ra **Bonaventura Giuseppina**, pervenuta in data **12/05/2023** e acquisita al prot. n. **19911**, relativa agli immobili distinti catastalmente al **Foglio 127 p.lle 4 - 13 - 22 - 24**;

Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio 127 part. **4, 13, 22, 24** ricadono in **Zona E - Attività agricole, Sottozona EI Zone per attività agricole e di trasformazione** del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865;

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che sono sottoposti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D. Lgs. 42/2004 - "Ricognizione delle aree tutelate per legge", così come risulta dal PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021:

- i terreni meglio distinti sul N.C.T. al Foglio **127 p.lle 22 e 13**: Lett. c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
- i terreni meglio distinti sul N.C.T. al Foglio **127 p.lle 22, 4, 13**: Lett. g) protezione delle aree boscate;

che i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate "**Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)**" codice **IT6030005**;

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, gli immobili oggetto della richiesta non sono oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di "Uso civico" né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, li 25/05/2023



Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto Pino Cruciani

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, i-

scritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuni-

ti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'ori-

ginale su supporto analogico conservato fra i miei atti e mu-

nito delle prescritte firme; consta di nove facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68

ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del

D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me

sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, por-

tante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazio-

nale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 a-

vente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti,

in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9718

Raccolta n. 6785

**CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, i sottoscritti signori:

- **BONAVENTURA Ostilio** nato a Civitavecchia (RM) il 10 febbraio 1975, residente a Monte Romano (VT), Via Abruzzo n. 7, codice fiscale: BNV STL 75B10 C773T, che dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma titolare di bene personale ex art. 179, lett. b), cod. civ.;

- **BONAVENTURA Arianna** nata a Civitavecchia (RM) il 3 ottobre 1976, residente a Monte Romano (VT), Viale Giovanni XXIII n. 19, codice fiscale: BNV RNN 76R43 C773S, che dichiara essere coniugata in regime di separazione dei beni,

(qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° **GIACCHETTI Raffaello** nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene alla presente scrittura non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**";

PREMESSO:

(A) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicato in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 05.71.50 (ettari cinque, are settantuno e centiare cinquanta)

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 11, 31, 32 e 25 del foglio 127, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particella **42**, seminativo di classe 3, ha 05.71.50, R.D. Euro 442,73, R.A. Euro 162,34,

(di seguito il "**Terreno**");

(B) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice per successione al padre signor BONAVENTURA Ivo, nato a Monte Romano (VT) l'11 giugno 1948 e deceduto in Viterbo (VT) in data 20 ottobre 2011, lasciando a succedergli ex lege i figli signori BONAVENTURA Ostilio e BONAVENTURA Arianna in quote uguali tra loro (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 11 giugno 2012 al n. 1657 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 14 novembre 2012 al n. 6130 di formalità).

Al signor BONAVENTURA Ivo il Terreno era pervenuto, unitamente a

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 27 giugno 2023
al n. 22019 Serie 1T
Esatti Euro 389,00*

maggior consistenza, come segue:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Ottorino Ballarati di Civitavecchia del 24 marzo 1971, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 9 aprile 1971 al n. 1635 di formalità, i signori BONAVENTURA Ivo, sopra generalizzato, BONAVENTURA Dino, nato a Monteromano il 29 maggio 1951, BONAVENTURA Tonino, nato a Tarquinia il 14 gennaio 1958, e BONAVENTURA Bruno, nato a Monteromano il 18 ottobre 1946, acquistavano l'originaria particella 31 (di ha 11.43.00, dal cui frazionamento è stata generata la particella 42 in oggetto) dal signor BONAVENTURA Domenico, nato a Monteromano il 15 settembre 1892;

- con atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 2 giugno 1987, Rep.n. 32319/17509, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 5 giugno 1987 al n. 2953 di formalità, i signori BONAVENTURA Ivo, BONAVENTURA Dino, BONAVENTURA Tonino e BONAVENTURA Bruno, sopra generalizzati, procedevano allo scioglimento della comunione tra gli stessi instauratasi in dipendenza della compravendita da ultimo citata e il Terreno veniva assegnato al signor BONAVENTURA Ivo in proprietà esclusiva;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e pattuiscono quanto segue.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che accetta, per sè 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo arti-

colo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 1.143,00 (millecentoquarantatré virgola zero zero).

I signori BONAVENTURA Ostilio, BONAVENTURA Arianna e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), in relazione a quanto disposto *dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223* dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;

- che il suindicato importo di Euro 1.143,00 (millecentoquarantatré virgola zero zero) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di perfezionamento del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione di cui al successivo art. 6 il predetto importo di Euro 1.143,00 (millecentoquarantatré virgola zero zero) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 1.143,00 (millecentoquarantatré virgola zero zero) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di perfezionamento del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e all'ora (la **"Data di Stipula"**) che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5

potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e così nell'importo complessivo di **Euro 200.025,00 (duecentomilaventicinque virgola zero zero)** (il "**Corrispettivo**") e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero

b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali 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 del Terreno, la sua disponibi-

lità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega sotto la lettera "A" alla presente scrittura, in originale, il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9 Pianificazione e assetto del territorio, in data 25 maggio 2023.

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

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

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non

apparenti spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

all'attenzione del Legale Rappresentante

Parte Promittente Venditrice

BONAVENTURA Ostilio e BONAVENTURA Arianna

Via Abruzzo n. 7

Monte Romano (VT)

Mail: ostilio1975@libero.it;

PEC: ostilio.bonaventura1975@pec.agritel.it.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

11.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 12.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

F.to Bonaventura Ostilio

F.to Arianna Bonaventura

Repertorio n. 9704

AUTENTICA DI FIRME

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- **BONAVENTURA Ostilio** nato a Civitavecchia (RM) il 10 febbraio 1975, residente a Monte Romano (VT), Via Abruzzo n. 7;

- **BONAVENTURA Arianna** nata a Civitavecchia (RM) il 3 ottobre 1976, residente a Monte Romano (VT), Viale Giovanni XXIII n. 19,

della cui identità personale io Notaio sono certa, hanno in mia presenza e con me Notaio apposto la loro firma alla scrittura che precede, in calce ed a margine di ciascuno dei fogli di cui si compone, essendo le ore diciotto e minuti quaranta (H. 18.40).

Certifico altresì di aver dato lettura alle parti della scrittura che precede, con dispensa ricevuta dalle parti stesse dal dare loro lettura dell'allegato del quale hanno dichiarato di avere esatta conoscenza.

I signori BONAVENTURA Ostilio e BONAVENTURA Arianna, resi edotti sulle conseguenze anche penali disposte dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno dichiarato sotto la loro responsabilità quanto sopra all'art. 1.2.

Roma, nel mio studio, quindici giugno duemilaventitre.

F.to Monica Polizzano Notaio

Tarquinia (VT), lì diciannove giugno duemilaventitré

F.to Raffaele Giacchetti

Repertorio n. 9718

Raccolta n. 6785

AUTENTICA DI FIRMA

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

° GIACCHETTI Raffaello nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale è intervenuto alla scrittura che precede non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900, giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa, ha in mia presenza e con me Notaio apposto la sua firma alla scrittura che precede, in calce ed a margine di ciascuno dei fogli di cui si compone, essendo le ore tredici e minuti trenta (H. 13.30).

Certifico altresì di aver dato lettura alla parte della scrittura che precede, con dispensa ricevuta dalla parte stessa dal darle lettura dell'allegato del quale ha dichiarato di avere esatta conoscenza.

Il signor GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), reso edotto sulle conseguenze anche penali disposte dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ha dichiarato sotto la propria responsabilità quanto sopra all'art. 1.2.

Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n.4, diciannove giugno duemilaventitré

F.to Monica Polizzano Notaio

Allegato **A**
repertorio **9718-6785**



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo



Piazza Matteotti n.7 – 01016 Tarquinia (VT) – Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 – C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pcc@pcc.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato dal Sig. **Bonaventura Ostilio**, pervenuta in data **12/05/2023** e acquisita al prot. n. **19905**, relativa all'immobile distinto catastalmente al **Foglio 127 p.lla 42**;
Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno sito nel Comune di Tarquinia, meglio distinto sul N.C.T. al Foglio **127** part. **42** ricade in **Zona E - Attività agricole, Sottozona E1 Zone per attività agricole e di trasformazione** del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865;

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che il terreno ricade all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate "**Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)**" codice **IT6030005**.

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, l'immobile oggetto della richiesta non è oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di "Uso civico" né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, lì 25/05/2023

Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto **Pino Cruciani**



Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto analogico conservato fra i miei atti e munito delle prescritte firme; consta di nove facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, portante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 avente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti, in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9717

Raccolta n. 6784

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **DE GUIDI Anna** nata a Monte Romano (VT) il 24 luglio 1953, residente a Monte Romano (VT), Viale Lazio n. 7, codice fiscale: DGD NNA 53L64 F603L, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere vedova;

- **BONAVENTURA Adriano** nato a Tarquinia (VT) il 2 aprile 1985, residente a Monte Romano (VT), Via Vittorio Emanuele n. 42, codice fiscale: BNV DRN 85D02 D024U, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere celibe;

- **BONAVENTURA Francesco Pio** (in alcuni atti e documenti BONAVENTURA Francesco) nato a Tarquinia (VT) il 21 dicembre 1990, residente a Monte Romano (VT), Via Vittorio Emanuele n. 42, codice fiscale: BNV FNC 90T21 D024Y, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere celibe,

(qui di seguito congiuntamente "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° GIACCHETTI Raffaello nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(**A**) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicato in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 11.03.50 (ettari undici, are tre e centiare cinquanta).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 25, 13, 51, 50 del foglio 127, fosso, strada, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particelle:

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 3 luglio 2023
al n. 22616 Serie 1T
Esatti Euro 421,00*

* 27, pasc cespug di classe 1, ha 00.32.00, R.D. Euro 1,82, R.A. Euro 1,16;
* 29, seminativo di classe 3, ha 10.71.50, R.D. Euro 830,08, R.A. Euro 304,36,

(di seguito il "**Terreno**");

(B) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice per successione al signor BONAVENTURA Bruno, nato a Monte Romano (VT) il 18 ottobre 1946 e deceduto a Roma in data 12 novembre 2004, lasciando a succedergli ex lege il coniuge signora DE GUIDI Anna ed i figli signori BONAVENTURA Adriano e BONAVENTURA Francesco Pio, sopra generalizzati, per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 10 febbraio 2006 al n. 100 vol. 1274, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 9 gennaio 2007 al n. 191 di formalità).

Al signor BONAVENTURA Bruno il Terreno era pervenuto, unitamente a maggior consistenza, come segue:

- in data 24 maggio 1968 è deceduto il signor BONAVENTURA Ostilio, nato a Monte Romano il 16 marzo 1921, lasciando a succedergli ex lege nella piena proprietà del Terreno i figli signori BONAVENTURA Ivo, nato a Monteromano l'11 giugno 1948, BONAVENTURA Dino, nato a Monteromano il 29 maggio 1951, BONAVENTURA Tonino, nato a Tarquinia (VT) il 14 gennaio 1958, e BONAVENTURA Bruno, sopra generalizzato, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, oltre al coniuge signora ROSSI Giuseppina, nata a Monte Romano l'8 febbraio 1925, per l'usufrutto uxorio (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo al n. 72 volume 438, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 5 aprile 1969 al n. 1225 di formalità);

- con atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 2 giugno 1987, Rep.n. 32319/17509, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 5 giugno 1987 al n. 2953 di formalità, i signori BONAVENTURA Ivo, BONAVENTURA Dino, BONAVENTURA Tonino e BONAVENTURA Bruno, sopra generalizzati, procedevano allo scioglimento della comunione tra gli stessi instauratasi in dipendenza della successione da ultimo citata (nonchè del decesso dell'usufruttuaria signora ROSSI Giuseppina) e il Terreno veniva assegnato al signor BONAVENTURA Bruno in proprietà esclusiva;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato

"Parco Fotovoltaico");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che accetta, per sè 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 2.207,00 (duemiladuecentosette virgola zero zero).

I signori DE GUIDI Anna, BONAVENTURA Adriano, BONAVENTURA Francesco Pio e GIACCHETTI Raffaello (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223** dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;

- che il suindicato importo di Euro 2.207,00 (duemiladuecentosette virgola zero zero) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto

to Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione, di cui al successivo art. 6, il predetto importo di Euro 2.207,00 (duemiladuecentosette virgola zero zero) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 2.207,00 (duemiladuecentosette virgola zero zero) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e all'ora (la **"Data di Stipula"**) che saranno comunicati da SL5 alla Parte Promittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e così nell'importo complessivo di **Euro 386.225,00 (trecentottantaseimiladuecentoventicinque virgola zero zero)** (il **"Corrispettivo"**) e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo alternativamente:

a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero

b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la

presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione, come definito al successivo articolo 6, non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, la Parte Promittente Venditrice mi dichiara:

- che per il Terreno è stato richiesto al Comune di Tarquinia il relativo certificato di destinazione urbanistica con domanda protocollata con il n. 19907 in data 12 maggio 2023;

- che detto certificato non è stato ancora rilasciato e che la destinazione urbanistica del terreno medesimo secondo gli strumenti urbanistici vigenti è la seguente:

"i terreni siti nel Comune di Tarquinia e censiti al catasto Terreni al foglio 127 con le particelle 27 e 29 ricadono in "Zona E-attività agricole, sottozona E1 denominate Zone per attività agricole e di trasformazione" del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. n. 3865 del 7 novembre 1975;

- i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio denominate "Comprensorio Tolfetano Cerrite Mansiate (ZPS)" codice IT6030005;

- i terreni, parte, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 co 1 let b) e art. 142 co. 1 del D.lgs. 42/2004 - "ricognizione delle aree tute-

late per legge" così come risulta dal P.T.P.R. della Regione Lazio approvato con D.C.R. del 21 aprile 2021, pubblicato su BUR n. 56 del 10 giugno 2021:
° il Terreno distinto con la particella 27: lettera g) protezione aree boscate;
° parte del Terreno distinto con la particella 29: lettera c) protezione dei fiumi e corsi d'acqua.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

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

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed allegghi un nuovo certifica-

to, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Via Vittorio Emanuele n. 79

01010 Monte Romano (VT)

PEC: annadeguidi@pec.it

francescopiobonavventura@pec.it.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che pos-

sa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore tredici e minuti dieci (H. 13.10).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in sei fogli di cui occupa venti pagine intere e quanto di questa.

F.to Anna De Guidi

F.to Bonaventura Adriano

F.to Bonaventura Francesco Pio

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto analogico conservato fra i miei atti e munito delle prescritte firme; consta di otto facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, portante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 avente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti, in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 5 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano



Monica Polizzano
Notaio

Repertorio n. 9716

Raccolta n. 6783

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
DI VENDITA CON PATTO D'OPZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno diciannove del mese di giugno
in Tarquinia (VT), Via San Giuseppe n. 4

19 giugno 2023

Avanti me dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere delle Navi n. 20, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- **PAOLONI Marina** nata a Civitavecchia (RM) il 7 dicembre 1964, residente a Roma, Via Tirana n. 29, codice fiscale: PLN MRN 64T47 C773Y, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- **PAOLONI Valentina** nata a Civitavecchia (RM) il 12 febbraio 1966, residente a Roma, Via dei Monti della Valchetta n. 107, codice fiscale: PLN VNT 66B52 C773C, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere di stato civile libero,

(qui di seguito "**Parte Promittente Venditrice**");

da una parte e dall'altra

° GIACCHETTI Raffaello nato a Tarquinia (VT) il 18 agosto 1972, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società:

- "**SUN LEGACY 5 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Nairobi n. 40, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 17205121001, R.E.A. n. RM-1702900 (qui di seguito "**SL5**"), giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e statuto sociale.

Le parti contraenti del presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e il presente contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie con patto d'opzione sarà denominato "**Contratto**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

(**A**) che la Parte Promittente Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno avente destinazione agricola ubicato in Comune di Tarquinia (VT), località Pian d'Organi, della superficie catastale di ha 11.51.20 (ettari undici, are cinquantuno e centiare venti).

Risulta:

confinante con: ragioni delle particelle 31, 42, 24, 35 e 33 del foglio 127, fosso, salvo altri;

rilevato al Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT) al foglio **127**, particelle:

* **11**, seminativo di classe 3, ha 10.92.00, R.D. Euro 845,96, R.A. Euro 310,18;

* **37**, seminativo di classe 3, ha 00.59.20, R.D. Euro 45,86, R.A. Euro 16,82, (di seguito il "**Terreno**");

*Registrato
all'Agenzia delle Entrate
di Roma 4
il 26 giugno 2023
al n. 21733 Serie 1T
Esatti Euro 424,00*

(B) che il Terreno è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice come segue:
- con atto a rogito del Notaio Ottorino Ballarati di Civitavecchia in data 11 marzo 1971 Rep. n. 54802, registrato a Civitavecchia in data 26 marzo 1971 al n. 717 Vol. 104, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 1 aprile 1971 al n. 1517 bis di formalità, il signor BONAVENTURA Domenico, nato a Monteromano il 15 settembre 1892, donava, unitamente a maggior consistenza, il Terreno in favore delle summenzionate signore PAOLONI Marina e PAOLONI Valentina, quali nipoti ex filia BONAVENTURA Giuseppina (nata a Roma l'1 marzo 1943), unitamente ai figli o figlie nascituri o nasciture di quest'ultima;

- con decreto dell'8 giugno 2009, depositato in data 9 giugno 2009, Cron. n. 8592, RGAD n. 678, il Giudice Tutelare presso il Tribunale di Civitavecchia accertata l'assenza di figli della signora BONAVENTURA Giuseppina nati in epoca successiva alla precitata donazione e l'impossibilità della stessa a procreare ulteriori figli, ha dichiarato definitivo il trasferimento dei beni di cui alla donazione medesima in favore delle signore PAOLONI Marina e PAOLONI Valentina, autorizzando l'annotamento del provvedimento a margine della trascrizione della stessa;

(C) che SL5 è una società che si occupa dello sviluppo di parchi solari fotovoltaici;

(D) che la Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del contratto definitivo di compravendita del Terreno a favore di SL5, conforme alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "**Contratto Definitivo**") e intende pure attribuire a SL5, per agevolarla nell'acquisto della piena proprietà del Terreno, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile;

(E) che SL5 intende accettare che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere ad SL5 la piena proprietà del Terreno, accettando anche detto diritto d'opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo sul medesimo di un parco fotovoltaico (di seguito denominato "**Parco Fotovoltaico**");

(F) che tutte le dichiarazioni rese nel presente atto da SL5 si intendono rese a mezzo del costituito legale rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra parte integrante di detto Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue in vari articolati formanti tra loro unico contesto.

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere a SL5, che accetta, per sè 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, la piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. Le Parti confermano che quanto precede è un contratto preliminare unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera SL5 di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo arti-

colo 2.

1.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Codice Civile, la Parte Promittente Venditrice attribuisce alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a SL5, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per l'acquisto della piena proprietà del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto. Alla sottoscrizione del presente contratto a titolo di corrispettivo per l'attribuzione del predetto diritto d'opzione, SL5 verserà alla Parte Promittente Venditrice l'importo di Euro 2.302,40 (duemilatrecentodue virgola quaranta).

I signori PAOLONI Marina, PAOLONI Valentina e GIACCHETTI Raffaelo (in rappresentanza della società "SUN LEGACY 5 S.R.L."), ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni false o reticenti, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223** dichiarano:

- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore;
- che il suindicato importo di Euro 2.302,40 (duemilatrecentodue virgola quaranta) sarà pagato, senza interessi, da SL5 in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro tre giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto sul conto corrente che sarà indicato da quest'ultima.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla Parte Promittente Venditrice costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge, senza necessità di alcun altro atto di quietanza.

1.3 Resta espressamente inteso tra le Parti che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di esercizio del diritto di opzione mediante notifica dell'Atto di Accettazione di cui al successivo art. 6 il predetto importo di Euro 2.302,40 (duemilatrecentodue virgola quaranta) deve intendersi pagato, dovuto e imputato in conto Corrispettivo (come di seguito definito) (**"Anticipo del Corrispettivo"**). Viceversa il predetto importo di Euro 2.302,40 (duemilatrecentodue virgola quaranta) sarà definitivamente acquisito dalla Parte Promittente Venditrice come corrispettivo del diritto di opzione ai sensi di quanto sopra, qualora le Parti non avranno stipulato il Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art. 2.1 o SL5 non avrà esercitato il diritto di opzione entro il termine di cui al successivo art. 2.2.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 Salvo il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente Contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di SL5, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (la **"Data Ultima di Stipula"**), dinanzi al Notaio scelto da SL5 (il **"Notaio Rogante"**), nel luogo, alla data e all'ora (la **"Data di Stipula"**) che saranno comunicati da SL5 alla Parte Pro-

mittente Venditrice, con almeno 15 (quindici) giorni solari di anticipo rispetto della Data di Stipula.

2.2 In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente art. 1.2 entro la Data Ultima di Stipula, secondo i termini e le condizioni definiti dalle disposizioni del successivo articolo 6.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

3.1 Il corrispettivo per la vendita del Terreno è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ogni ettaro e così nell'importo complessivo di **Euro 402.920,00 (quattrocentoduemilanovecentoventi virgola zero zero)** (il "**Corrispettivo**") e sarà corrisposto, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, alternativamente:

a) alla stipula del Contratto Definitivo, mediante assegni circolari o bonifico bancario urgente o deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante e dietro quietanza per atto pubblico della Parte Promittente Venditrice, restando inteso che comunque la semplice contabile bancaria che provi l'avvenuto bonifico urgente ovvero il deposito sul conto corrente bancario "dedicato" ai sensi di legge del Notaio Rogante deve intendersi avere valore di pagamento e quietanza liberatoria, ovvero

b) al momento in cui SL5 dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Promittente Venditrice conferisce a SL5 il pieno ed incondizionato diritto di accedere al Terreno, anche con mezzi meccanici, al solo fine di effettuare attività che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo del Parco Fotovoltaico; prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'esercizio del diritto di opzione da parte di SL5, tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti nel Terreno e non dovranno impedire la raccolta dei frutti.

4.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di SL5, 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 SL5, per il solo sviluppo del Parco Fotovoltaico presso il Terreno. Resta inteso tra le Parti che tutte le spese ed oneri per tale attività rimarranno ad esclusivo carico di SL5 senza alcun obbligo di pretesa, anche futuro, nei confronti della Parte Promittente Venditrice. La Parte Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte da SL5, impegnandosi a collaborare fattivamente con SL5 per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Terreno e che lo stesso è e resterà fino alla Data di Stipula libero 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

ti 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 del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

5.2 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di SL5, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo o SL5 eserciterà il diritto d'opzione qui conferito. Dichiara e garantisce altresì che la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione (come definito al successivo articolo 6) non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Promittente Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Terreno, rilasciato dal Comune di Tarquinia (VT), e per esso dal Responsabile del Settore 9, Pianificazione e assetto del territorio, in data 25 maggio 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte Promittente Venditrice dichiara che successivamente a tale data e fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale Terreno.

La Parte Promittente Venditrice garantisce inoltre:

- che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva;
- che il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

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

Articolo 6) Acquisto della proprietà da parte di SL5

6.1 Entro il termine di cui all'art. 2, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta di SL5, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, SL5 potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale SL5 acquisirà il diritto di piena proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

6.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione: (i) SL5 depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, al netto dell'Anticipo del Corrispettivo, a mezzo assegni circolari emessi a nome della Parte Promittente Venditrice; (ii) il Notaio notificherà alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Parte Promittente Venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte Promittente Venditrice a riscuotere il Corrispettivo pagato da SL5 ed a rilasciare quietanza liberatoria.

6.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla Parte Promittente Venditrice dell'Atto di Accettazione, SL5: (i) assumerà la titolarità giuridica del diritto di piena proprietà del Terreno 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 il medesimo dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti spettanti alla Parte Promittente Venditrice; (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione del Parco Fotovoltaico.

6.4 Per il caso in cui SL5 decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte Promittente Venditrice rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 La Parte Promittente Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente a SL5, essendo la presente procura anche nell'interesse di SL5, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice stessa, che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Parte Promittente Venditrice nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

6.6 La Parte Promittente Venditrice dovrà rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio (con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese di SL5).

Articolo 7) Comunicazioni ed elezione del domicilio

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

SUN LEGACY 5 S.R.L.

Via Nairobi n. 40

00144 Roma

PEC: sunlegacy5@legalmail.it

all'attenzione del Legale Rappresentante;

Parte Promittente Venditrice

Via dei Monti della Valchetta n. 107

00188 Roma

PEC: valentina.paoloni@pec.tsrn.org

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo 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, trasferimento del Terreno a SL5, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, dell'Atto

di Accettazione e dell'Atto di Quietanza, resteranno a carico di SL5.

Articolo 9) Cessione dei diritti

9.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché SL5 possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto, ovvero di sostituire a sè un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10) Controversie

10.1 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 11) Banche Finanziatrici

11.1 La Parte Promittente Venditrice prende atto che SL5 si farà finanziare da alcune Banche (qui di seguito "**Banche Finanziatrici**") per la realizzazione del Parco Fotovoltaico. Di conseguenza la Parte Promittente Venditrice si impegna, qualora si verifichi un grave inadempimento di SL5 che possa far sorgere il diritto della Parte Promittente Venditrice a risolvere il presente Contratto, a comunicare alle Banche Finanziatrici la volontà di sciogliersi dal rapporto, per consentire alle Banche Finanziatrici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'adempimento. A tale riguardo, SL5 si impegna a comunicare alla Parte Promittente Venditrice, una volta concluso il contratto di finanziamento, tutti i dati relativi alle Banche Finanziatrici con espressa indicazione delle persone fisiche cui fare riferimento.

11.2 Nel caso in cui si verificasse la fattispecie risolutiva di cui al precedente art. 11.1, la Parte Promittente Venditrice si impegna anche a valutare con le Banche Finanziatrici, dietro espressa richiesta di queste ultime, la possibilità di cedere il presente Contratto ad un terzo soggetto indicato dalle stesse Banche Finanziatrici.

Articolo 12) Intero Accordo

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti i quali lo hanno approvato.

Viene sottoscritto alle ore dodici e minuti venticinque (H. 12.25).

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in cinque fogli di cui occupa diciannove pagine intere e quanto di questa.

F.to Marina Paoloni

F.to Valentina Paoloni

F.to Raffaello Giacchetti

F.to Monica Polizzano Notaio

Allegato A
repertorio 9716-6783



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.7 – 01016 Tarquinia (VT) – Telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 – C.F. e P.IVA 00129650560
WEB: www.comune.tarquinia.vt.it - E-MAIL: comune.tarquinia@comune.tarquinia.vt.it - PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Gabrielli Ilario**, delegato dalla Sig.ra **Paoloni Marina**, pervenuta in data **12/05/2023** e acquisita al prot. n. **19912**, relativa agli immobili distinti catastalmente al **Foglio 127 p.lle 11 - 37**;
Visti i documenti presentati e gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel Comune di Tarquinia, meglio distinti sul N.C.T. al Foglio **127** part.lle 11-37 ricadono in **Zona E - Attività agricole, Sottozona E1 Zone per attività agricole e di trasformazione** del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865;

che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

che i terreni ricadono all'interno di aree individuate quali ZPS/SIC dal progetto Natura 2000 della Regione Lazio, denominate "**Compensorio Tolfetano Cerite Manziate (ZPS)**" codice FT6030005;

Da quanto risulta dalla dichiarazione resa dal richiedente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, allegata all'istanza, gli immobili oggetto della richiesta non sono oggetto di atto di vincolo edilizio e/o di titolo abilitativo. A tal riguardo si significa che la presente certificazione riguarda esclusivamente i terreni e non costituisce alcuna attestazione in merito ai fabbricati esistenti sull'area.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si richiama la normativa edilizia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., oltre che la normativa regionale e nazionale vigente.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti eventuali presenze di gravame di "Uso civico" né dati relativi ad eventuali procedimenti di condono edilizio e/o di rilascio di titoli in sanatoria e/o di procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio.

Si rilascia la presente certificazione per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tarquinia, il 25/05/2023

Il Responsabile del Settore 9
Pianificazione e assetto del territorio
architetto **Pino Cruciani**



Sottoscritta dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che:

- la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto analogico conservato fra i miei atti e munito delle prescritte firme; consta di otto facciate;

- la presente copia viene rilasciata, ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, portante il certificato n. 0e76 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 avente validità fino al 7 settembre 2023.

Si rilascia alla parte interessata, per gli usi consentiti, in esenzione dall'imposta di bollo.

Roma, 3 luglio 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Monica Polizzano