

PROMESSA DI CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE A TERMINE

Soc. Agricola San Faustino con sede legale in ROMA, via DI MONTI PARIOLI, 28 – CAP 00197 – P. IVA 01143161006 in persona dell' amministratore FIOR GIOVANNA (di seguito, **Promittente Cedente o Cedente**)

E

Econtaminazioni s.r.l.s, con sede in Frosinone, Via Aldo Moro n. 233., C.F. e P. IVA 03024780607, capitale sociale di € 1.000,00 euro interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Frosinone, R.E.A. n. FR193742, in persona del Dott. Francesco Maria Alemanni nella sua qualità di amministratore unico, munito degli occorrenti poteri in forza di statuto e di legge (**di seguito, Promittente Cessionaria o Cessionaria**; e congiuntamente alla Parte Cedente, le "**Parti**")

PREMESSO CHE

- La Promittente Cedente ha la piena ed esclusiva proprietà del terreno ubicato in Comune di Orvieto Spiaggiano, Sup. 10 ha circa – Comune di Orvieto Foglio n° 12 part. n° 44, 51, 50, 49, 123/p e Foglio n° 31 part. n° 7, 50 come meglio identificato nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A";
- Parte Promittente cessionaria è azienda che sviluppa impianti fotovoltaici su tutto il territorio Nazionale;
- ai fini della costruzione dell'Impianto Fotovoltaico sulla Proprietà della Cedente, le Parti Cessionaria (e/o loro aventi causa) intendono scambiarsi la promessa di cessione ed acquisto di diritto di superficie a termine su parte dei detti terreni;

Società Agricola San Faustino S.r.l.

TUTTO CIO' PREMESSO

perché costituisca parte integrante del presente Contratto, le Parti stipulano quanto segue:

Articolo 1) Oggetto del Contratto

La promittente cedente si obbliga a cedere, mediante la sottoscrizione del contratto definitivo, il diritto di superficie a termine alla promittente Cessionaria, sulle porzioni del proprio fondo sotto meglio descritte; la promittente Cessionaria, come sopra rappresentata, promette di acquistare detti diritti, per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo;

Le Parti confermano che la stipula riguarderà le porzioni di terreno meglio descritte nella planimetria che, controfirmata dalle parti, si allega al presente atto sub all. A.;

comunque la porzione del più vasto fondo di Soc. Agricola San Faustino oggetto della presente promessa e del successivo contratto di cessione del diritto temporaneo di superficie, dovrà essere unica a senza soluzione di continuità; avere forma regolare, rettangolare o trapezoidale, con lato minore (se rettangolo) ovvero altezza (h – se trapezio) di lunghezza non inferiore alla metà del lato più lungo.

Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo

Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, entro il 31 marzo 2020 dinanzi al Notaio scelto dalla Cessionaria, indicando per iscritto alla Parte Cedente il nome del Notaio rogante, luogo, ora e data di stipula effettiva, con almeno 15 giorni di anticipo rispetto alla data di stipula;

Ove la parte promittente cessionaria venisse comunque a conoscenza dell'impossibilità di avere le necessarie autorizzazioni al fine di realizzare l'impianto fotovoltaico, si impegna a comunicarlo immediatamente entro 5 gg da quando ne sia venuta a conoscenza alla parte promittente cedente, ed a rilasciare dichiarazione di recesso dal presente contratto.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di cessione del diritto di superficie a termine, per l'intero periodo di trenta anni di cui al presente atto, è convenuto tra le Parti nell'importo di Euro 28.000,00 (Ventottomila/00) per ciascun ettaro, o parte di esso, da corrispondersi alla stipula del contratto definitivo, tramite bonifico bancario previamente ricevuto dalla cedente, o assegno circolare; in caso di cessione di parti inferiori ad un ettaro, per il computo del quantum debeatur sarà applicato un criterio direttamente proporzionale.

Articolo 4) Cooperazione

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la promittente cedente conferisce alla promittente cessionaria il diritto di accedere sul fondo previa richiesta e con il supporto di incaricati della Cedente, al solo fine di effettuare rilevazioni che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico; tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti sul fondo e non dovranno impedire le attività di coltivazione ovvero quelle comunque che la cedente intendesse operare. La promittente cessionaria s'impegna a risarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle colture presenti sui terreni che sia dipendente oggettivamente dall'accesso all'interno degli stessi, da parte di persone o cose operanti nell'interesse della promittente cessionaria.

4.2 La promittente cedente consente che parte promittente cessionaria svolga, le operazioni 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, per il solo sviluppo dell'impianto fotovoltaico presso la proprietà.

Tale autorizzazione non consente comunque in alcun modo alla Parte cessionaria di possedere, detenere ovvero disporre del terreno che con il presente atto le viene promesso in concessione di diritto temporaneo di superficie, fino a quando non avverrà la stipula del contratto definitivo.

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della promittente cedente:

5.1 La promittente cedente dichiara e garantisce che trasferirà i diritti temporanei di superficie senza che sussistano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, ovvero comunque quanto potrebbe pregiudicare l'esercizio dei diritti acquisiti da parte cessionaria;

5.2 Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la piena e incondizionata proprietà del Terreno e che tale resterà fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui agli artt. 1 e 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

5.2 Al momento della stipula del Contratto Definitivo, il Terreno dovrà essere coerentemente identificato al Catasto Terreni, libero da persone cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali, pendenti o imminenti, censi, livelli, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico.

5.3 Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che tra i titoli derivativi del diritto di proprietà sul Terreno e /o sul fondo di maggiore estensione di cui esso fa parte, non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa infradecennale né di donazione infraventennale, ovvero che, in caso contrario, non esistono liti pendenti o minacciate afferenti ai descritti immobili, obbligandosi in ogni caso a fornire alla Parte Promissaria Acquirente tutte le garanzie e rilasciare atti o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata nell'acquisto della proprietà.

5.4 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 maturate quantomeno fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta di Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui agli artt. 1 e 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

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

6.1 La durata del diritto di superficie promesso in cessione con questo atto costitutivo mutualmente stabilita in anni 30 (trenta), con decorrenza dalla data della stipula del Contratto Definitivo.

6.2 Alla scadenza del termine di cessione del diritto temporaneo di superficie, il terreno dovrà essere restituito alla cedente o suoi aventi causa nello stesso stato in cui è stato consegnato, fatti salvi i miglioramenti apportati al terreno, rimuovendo tutte le opere esistenti sul terreno di proprietà della cessionaria, sgomberando le relative macerie entro e non oltre 6 mesi successivi alla scadenza del contratto di Diritto di Superficie.

6.3 A garanzia di tale adempimento, il cessionario rilascerà contestualmente alla stipula del contratto copia di contratto autonomo di garanzia per complessivi € 40.000,00 (quarantamila/00) per ciascun MWp effettivamente connesso alla rete, a favore personale della parte cedente. Detta garanzia dovrà essere a prima richiesta, senza previa escussione del debitore principale, senza possibilità di eccezione da parte del cessionario e del garante, e sostanziare un contratto autonomo di garanzia (garantievertrag);

Società Agricola San Faustino S.r.l.

Articolo 7) Comunicazioni; elezione del domicilio

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

Parte Cedente

SOC. AGRICOLA SAN FAUSTINO SRL

Via DI MONTI PARIOLI n 28 ROMA (RM)

Tel. +39 069440091

PEC: bsf-agricola@pec.it

Parte Cessionaria:

Econtaminazioni s.r.l.s,

con sede in Frosinone,

Via Aldo Moro n. 233.,

C.F. e P. IVA 03024780607,

Tel: 0775211965,

PEC: econtaminazioni@pec.it;

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto: (I) nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata, alla data indicata nell'avviso di ricevimento, (II) nel caso di invio a mezzo PEC, alla data indicata nella ricevuta di ricezione.

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

Articolo 9) Spese e imposte

Eventuali spese relative al, o derivanti dal, trasferimento dei diritti di superficie alla parte cessionaria, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto, del Contratto Definitivo, resteranno a carico della parte cessionaria.

Articolo 10) Ulteriori pattuizioni:

La promittente cedente si obbliga a consegnare entro mesi 1 (uno) da oggi, alla parte promittente cessionaria, copia di CDU con data non antecedente i 12 mesi dalla sua emissione o richiesta di CDU da consegnarsi entro 30 giorni dal presente atto.

La promittente cedente sin da ora autorizza la promittente cessionaria a svolgere le indagini archeologiche e di sminamento come e se richieste dagli enti autorizzanti; nel caso, la promittente cessionaria si obbliga a ricoprire le eventuali trincee in un tempo massimo di 30 gg dallo svolgimento degli scavi per poter consentire a Soc. Agricola San Faustino la piena disponibilità dell'area. Salve diverse disposizioni della Pubblica Amministrazione. Fermo quanto ai punti 4.1 e 4.2 soprastanti.

Articolo 11) Ripetizione – stipula del Contratto Definitivo ex 1395 cod. civ. – patto di opzione

11.1 La Parte Promittente Venditrice si impegna a ripetere il Contratto Preliminare e confermare i patti in esso assunti in forma di atto pubblico o di scrittura privata

Società Agricola San Faustino S.r.l.

autenticata;

11.2 Nella sola ipotesi in cui Parte Promittente Venditrice, benché regolarmente invitata per addivenire alla ripetizione del contratto preliminare o alla stipula del Contratto Definitivo, non si presentasse presso il Notaio alla Data di Stipula, la stessa conferisce sin d'ora alla Parte Promissaria Acquirente procura speciale irrevocabile, essendo la stessa anche nell'interesse della mandataria, con facoltà di contrarre con se stessa ex art. 1395 cod. civ., affinché anche in nome e per conto delle Parte Promittente Venditrice abbia a stipulare il Contratto Definitivo di cessione del diritto temporaneo di superficie con espressa richiesta di trascrivere il medesimo presso gli uffici competenti ed esonerando il conservatore da responsabilità, nonché pagando il prezzo mediante costituzione di idoneo deposito presso il Notaio rogante dell'importo previsto all'art. 3 sul quale, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla data di costituzione del deposito, il Notaio rilascerà quietanza di pagamento con facoltà delle Parti Promittenti Venditrici di ritirare detto importo in qualsiasi momento nonché rinunciare alle eventuali ipoteche legali sollevando il funzionario dell'Agenzia delle entrate competente per territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 12) Cessione diritti

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

Articolo 13) Intero Accordo

Il presente Contratto costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto i diritti di cui al presente atto.

Data Luogo Roma

PARTE CEDENTE

Società Agricola San Faustino S.r.l.

PARTE CESSIONARIA

ECOTAMINAZIONI S.r.l.
Via Aldo Moro, 213
03100 FROSINONE
P.Iva 03024780607

Società Agricola San Faustino S.r.l.