

Contratto di costituzione di diritto di superficie e servitù

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno [•] del mese di [•], in Ferrara, nel mio studio,

([•] 2021)

innanzi a me **Aw. CARLO CURATOLA**, Notaio in Ferrara con studio in [•] ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara,

SONO PRESENTI

- la società "**AREA IMPIANTI S.p.A.**", con sede legale in Copparo (FE), via Alessandro Volta 26/d, capitale sociale Euro 3.100.000,00 (tremilionicentomila) i.v., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara 01964100380, R.E.A. n. 213995, qui rappresentata dal signor Riccardo Finessi, nato a Codigoro (FE), il 28/09/1963, legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri allo stesso spettanti ai sensi di legge e del vigente statuto sociale nonché in forza di delibera dell'assemblea dei soci della società in data 25 giugno 2020;

- di seguito, per brevità, "**Area**" o il "**Proprietario**"

E

[•] [dati dell'aggiudicatario]

- di seguito, per brevità, l'"**Aggiudicatario**",

(di seguito congiuntamente anche le "**Parti**" e ciascuna singolarmente "**Parte**").

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

PREMESSO CHE

a) Area è una società a totale capitale pubblico detenuto da diversi Comuni della Provincia di Ferrara;

b) Area ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità:

i) del terreno ubicato nel Comune di Copparo (di seguito, il "**Comune**") censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 111, particelle:

- 210, seminativo di classe 4, ha 05.20.45, R.D. Euro 226,39 - R.A. Euro 255,35 (area impiantistica);

- 212, seminativo di classe 4, ha 00.35.79, R.D. Euro 15,57 - R.A. Euro 17,56 (corridoio stradale);

- 213, seminativo di classe 4, ha 00.12.57, R.D. Euro 5,47 - R.A. Euro 6,17 (area parziale futura rotonda);

- 214, seminativo di classe 4, ha 00.13.34, R.D. Euro 5,80 - R.A. Euro 6,55 (area di parcheggio impianto); e

ii) del fabbricato con annessa corte pertinenziale censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 111, particella 184, subalterno 6, Via Gran Linea n. 10, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 80, R.C. Euro 202,45 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94, in conformità alla variazione per frazionamento e fusione prot. n. FE0051614/2020);

per una superficie complessiva (compresa l'area di sedime e cortiliva del fabbricato) di mq 58.295, confinante con: Collettore Acque Alte, ragioni Area Impianti S.p.A., ragioni di cui alla particella 117, salvo altri, come meglio individuato con contorno rosso nell'estratto di mappa che si allega al presente contratto sotto la lettera "I" (di seguito, complessivamente, il "**Terreno**"), pervenuto ad Area per maggior consistenza in virtù di atto di scissione della società "AREA S.P.A.", con sede in Copparo (FE), mediante atto a rogito del Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 9 dicembre 2015, rep. n. 26877/13330, registrato a Ferrara il 16 dicembre 2015 al n. 7335, serie 1T, ed ivi trascritto il 22 dicembre 2015 al n. 15073;

c) in data 5 marzo 2019, Area, nella sua qualità di proprietaria del più ampio complesso immobiliare di cui il Terreno fa parte, ha ottenuto da parte dell'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna (**Arpae**) l'Autorizzazione Integrata Ambientale n. 1052 del 05/03/2019, successivamente abrogata e sostituita dalla n. 2865 del 22/06/2020, successivamente abrogata e sostituita dalla n. 497 del 03/02/2021 (vigente) (di seguito "**AIA**") per la modifica sostanziale del Polo Crispa di Jolanda di Savoia, comprensiva anche del complesso di autorizzazioni necessarie alla realizzazione e gestione sul Terreno di un impianto di biodigestione anaerobica e compostaggio mediante trattamento delle frazioni organiche e verde derivanti dalla raccolta differenziata dei rifiuti urbani organici (FORSU), rifiuti di mercato, rifiuti lignocellulosici e rifiuti di origine agroindustriale per la produzione di

ammendante compostato misto, così classificato ai sensi del D.Lgs. n. 75/2010, di biogas e di biometano da immettere in rete (di seguito, l'“**Impianto**”) secondo il progetto definitivo di Impianto presentato da Area alle competenti autorità unitamente alla richiesta dell'AIA;

d) Area, sulla base di un preventivo confronto con Arpa, ha isolato, nell'ambito dell'AIA, la parte relativa alle autorizzazioni necessarie alla realizzazione e gestione sul Terreno dell'Impianto individuata nella documentazione che, in un unico plico, **si allega al presente contratto sotto la lettera [•]** (di seguito, la suddetta parte dell'AIA relativa alle autorizzazioni necessarie alla realizzazione e gestione sul Terreno dell'Impianto, come individuato nell'allegato [•], l'“**Autorizzazione**”);

e) in data [•] 2021, a seguito di apposita richiesta da parte di Area e contestuale versamento della cauzione dovuta ai sensi della regolamentazione applicabile, Area ha ottenuto da Infrastrutture Trasporto Gas S.p.A. (di seguito, per brevità, “**Snam**”), con riferimento all'Impianto, un'offerta per la realizzazione dell'allacciamento al punto di consegna avente validità fino al [•] (di seguito, l'“**Offerta Snam**”);

f) in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea dei Soci di Area riunitasi in data 25 giugno 2020, Area ha pubblicato in data 10 giugno 2021 un Avviso di Asta pubblica (di seguito l'“**Avviso d'Asta**”) avente ad oggetto il seguente complesso di beni e diritti funzionali alla realizzazione e gestione dell'Impianto da parte del soggetto aggiudicatario:

1) il diritto di superficie e di proprietà superficaria da concedersi da parte di Area a favore del soggetto aggiudicatario, ai sensi dell'art. 952 e ss. del codice civile, sul Terreno al fine di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto, nonché le servitù necessarie per la realizzazione, gestione sfruttamento, manutenzione e funzionamento dell'Impianto e per la connessione alla rete elettrica e/o del gas di trasmissione nazionale o locale, come individuati nel contratto di costituzione del diritto di superficie e servitù allegato in bozza allo stesso Avviso d'Asta e da costituirsi mediante sottoscrizione tra le Parti di un contratto in sostanziale conformità al suddetto testo allegato in bozza all'Avviso d'Asta, contenente altresì:

i) l'impegno di Area (in qualità di attuale titolare dell'AIA) e dell'Aggiudicatario – nei termini specificati nello stesso contratto - a sottoscrivere quella documentazione di loro competenza necessaria per chiedere e ottenere la voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario;

ii) l'impegno di Area (quale destinataria dell'Offerta Snam, come *infra* definita) e dell'Aggiudicatario – nei termini specificati nello stesso contratto - a sottoscrivere quella documentazione di loro competenza necessaria per consentire

all'Aggiudicatario, qualora di suo interesse, di ottenere, a cura, onere e spese a carico dell'Aggiudicatario stesso, da SNAM la voltura a favore dell'Aggiudicatario dell'Offerta Snam;

2) il progetto definitivo presentato da Area alle competenti autorità per la realizzazione dell'Impianto e sulla base del quale le competenti autorità hanno rilasciato ad Area l'Autorizzazione, allegato all'Avviso d'Asta e al relativo contratto di compravendita del Progetto di cui *infra*, nonché tutti i diritti patrimoniali connessi a detto progetto (di seguito, il suddetto progetto e i suddetti diritti patrimoniali ad esso connessi, congiuntamente, il "**Progetto**") – da vendersi da parte di Area a favore del soggetto aggiudicatario mediante sottoscrizione tra le Parti di un contratto di compravendita del Progetto in sostanziale conformità al testo allegato in bozza all'Avviso d'Asta;

g) ad esito dell'esperimento dell'Asta e dell'aggiudicazione, [•] [inserire nome dell'Aggiudicatario] è risultato Aggiudicatario;

h) ai sensi dell'Avviso d'Asta, l'aggiudicazione dell'Asta comporta altresì l'obbligo per le Parti di sottoscrivere contestualmente alla sottoscrizione dei contratti sub nn. 1) e 2) della precedente premessa f), quale condizione di efficacia di tali ultimi contratti, un accordo, nei termini ed alle condizioni di cui al testo di accordo allegato in bozza all'Avviso d'Asta, (di seguito, l' "**Accordo**") con cui:

I) l'Aggiudicatario concede ad Area diritti di prima offerta e prelazione - esercitabili in una o più volte da Area - per lo svolgimento a favore dell'Aggiudicatario/gestore dell'Impianto di uno o più dei seguenti servizi:

- i) pesa registrazione movimenti entrate/uscite;
- ii) pulizia viabilità/piazzali/caditoie interne ed esterne all'Impianto;
- iii) movimentazione rifiuti e prodotti di fine lavorazione;

qualora l'Aggiudicatario/gestore dell'Impianto intenda affidare uno o più dei predetti servizi a soggetti terzi e

II) l'Aggiudicatario assume l'obbligo, per tutta la durata del Diritto di Superficie, di comunicare ad Area tutti i dati/parametri ambientali che l'Aggiudicatario, che costruirà e gestirà l'Impianto, sarà obbligato a comunicare, in base alle norme vigenti, alle competenti autorità istituzionali;

i) ai sensi dell'Avviso d'Asta, l'aggiudicazione dell'Asta comporta altresì l'obbligo per l'Aggiudicatario del pagamento integrale, alla stessa data di sottoscrizione dei contratti di cui ai nn. 1 e 2 della precedente premessa f), del corrispettivo dovuto con le modalità indicate nei contratti medesimi, quale condizione di efficacia dei contratti stessi;

- j) come previsto nell'Avviso d'Asta, tutte le attività, le azioni, le operazioni e/o gli adempimenti inerenti e/o connessi alla sottoscrizione dei contratti sub nn. 1) e 2) della precedente premessa f) e dell'Accordo di cui alla precedente premessa h), da compiersi contestualmente alla sottoscrizione stessa, ivi inclusa la sottoscrizione medesima, secondo i termini e le condizioni di cui all'Avviso d'Asta e ai relativi testi di contratto allegati in bozza all'Avviso d'Asta, e ivi incluso il pagamento integrale dei corrispettivi dovuti dall'Aggiudicatario ad Area in conformità a quanto previsto nei suddetti testi di contratti sub nn. 1) e 2) (di seguito, congiuntamente, l' "**Esecuzione**"), devono aver luogo in unico contesto e, nonostante la loro pluralità, devono essere considerate/i come parte di un unico e inscindibile negozio e avvenuti ed eseguiti contestualmente, anche se temporalmente eseguiti in più momenti (indipendentemente dalla loro sequenza temporale); pertanto (i) nessuna attività, azione, operazione e/o adempimento si considererà abbia avuto luogo a meno che e fino a quando tutte le altre attività, azioni, operazioni e/o adempimenti di cui all'Esecuzione abbiano avuto luogo; (ii) salvo il consenso scritto della Parte non inadempiente, in caso di mancanza o inesattezza anche di un/a solo/a attività, azione, operazione e/o adempimento previsto/a a carico di una delle Parti all'Esecuzione, tutto quanto fosse stato già compiuto, adempiuto o eseguito si intenderà come mai compiuto, adempiuto o eseguito e, comunque, privo di ogni effetto e la Parte non inadempiente avrà il diritto di non perfezionare le ulteriori attività, azioni, operazioni e/o adempimenti di cui all'Esecuzione;
- k) come previsto nell'Avviso d'Asta, l'efficacia dei contratti sub nn. 1) e 2) della precedente premessa f) e dell'Accordo di cui alla precedente premessa h) deve altresì intendersi risolutivamente condizionata alla mancata voltura da parte delle autorità competenti dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario.

TUTTO QUANTO PREMESSO

con il presente contratto (di seguito, il "**Contratto**") le Parti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante, sostanziale ed essenziale del presente Contratto.

Articolo 2 - Oggetto

2.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, senza pregiudizio per le Condizioni Risolutive di cui al seguente articolo 3, Area concede all'Aggiudicatario, che accetta, la

costituzione di un diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e seguenti del codice civile, comprensivo dello "ius aedificandi", da esercitare nel rispetto delle disposizioni urbanistiche adottate ed adottande dal Comune di Copparo (FE) e dell'Autorizzazione, come meglio di seguito specificato (di seguito, il "**Diritto di Superficie**"), sul terreno e area cortiliva identificati rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Copparo (FE) al foglio 111, particelle:

- 210, seminativo di classe 4, ha 05.20.45, R.D. Euro 226,39 - R.A. Euro 255,35 (area impiantistica);
- 212, seminativo di classe 4, ha 00.35.79, R.D. Euro 15,57 - R.A. Euro 17,56 (corridoio stradale);
- 213, seminativo di classe 4, ha 00.12.57, R.D. Euro 5,47 - R.A. Euro 6,17 (area parziale futura rotonda);
- 214, seminativo di classe 4, ha 00.13.34, R.D. Euro 5,80 - R.A. Euro 6,55 (area di parcheggio impianto);

ed al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo (FE) al foglio 111, particella 184 subalterno 6 (area spogliatoi),

e, conseguentemente, trasferisce la proprietà superficaria sui locali di deposito (area spogliatoi) censiti nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 111, particella 184, subalterno 6, Via Gran Linea n. 10, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 80, R.C. Euro 202,45 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94, in conformità alla variazione per frazionamento e fusione prot. n. FE0051614/2020), confinanti con: Collettore Acque Alte, ragioni Area Impianti S.p.A., ragioni di cui alla particella 117, salvo altri.

Le Parti convengono che l'oggetto del Diritto di Superficie oggetto del presente Contratto consiste nel diritto per l'Aggiudicatario di realizzare, installare e mantenere, sopra e sotto il Terreno, in conformità al Progetto (ben noto alle Parti ed allegato a successivo atto da me Notaio autenticato nelle firme in data odierna), l'Impianto di cui all'Autorizzazione, costituito *inter alia* da aree di stoccaggio della biomassa, digestori, vasche di stoccaggio, (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento), opere civili (incluse quelle per la viabilità), con o senza specifica fondazione superficiale e/o profonda, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio, quali ad esempio pozzi, tubature, collettori del gas, linee elettriche, cabine elettriche, opere elettromeccaniche ed elettriche accessorie, reti viarie, ed ogni altra opera necessaria o opportuna alla realizzazione, gestione, sfruttamento e manutenzione dell'Impianto stesso.

L'Aggiudicatario potrà a tal fine realizzare, sopra e/o sotto il suolo, costruzioni, manufatti,

impianti, strade, canalizzazioni, recinzioni, il tutto in conformità a e limitatamente a quanto previsto nel Progetto e nell'Autorizzazione e nel rispetto delle disposizioni urbanistiche adottate ed adottande dal Comune.

Area con la sottoscrizione del presente Contratto costituisce altresì sul Terreno, a favore dell'Impianto, nei punti del Terreno a tal fine utili secondo quanto previsto nel Progetto, i diritti di servitù, sopra e sotto il suolo, di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio pedonale e carrabile, e ogni altro diritto di servitù che possa essere necessario per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e funzionamento dell'Impianto e per la connessione alla rete elettrica e/o del gas di trasmissione nazionale o locale (di seguito, le "Servitù").

2.2 L'Aggiudicatario, con la sottoscrizione del presente Contratto costituisce a carico di parte del Terreno e del realizzando Impianto e precisamente a carico delle particelle 210, 212, 213 e 214 del foglio 111 del Catasto Terreni del Comune di Copparo (FE) ed a favore del terreno e fabbricati con annessa corte confinanti con il Terreno, censiti rispettivamente nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 111, particella 211, seminativo di classe 4, ha 05.18.03, R.D. Euro 225,34 - R.A. Euro 254,16 e nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 111, particella 184, subalterni 1 (cat. C/2, cl. 1, mq 359, R.C. Euro 778,71), 2 (cat. C/2, cl. 1, mq 221, R.C. Euro 479,38) e 7 (corte, bene non censibile), di proprietà di Area, che accetta, servitù di accesso, di passaggio pedonale e carrabile nonché di parcheggio limitatamente alle aree delimitate in colore giallo nella planimetria **allegata al presente Contratto sub lettera "I"** (di seguito, le "Servitù Area").

2.3 Il Diritto di Superficie è da intendersi a tempo determinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 953 del codice civile per la durata di cui al successivo articolo 5 del presente Contratto e il perimento, in tutto o in parte, dell'Impianto intervenuto prima della suddetta scadenza non determinerà l'estinzione del Diritto di Superficie secondo quanto previsto dall'art. 954 del codice civile, diritto che potrà tuttavia essere esercitato, al solo fine del ripristino/sostituzione/installazione dell'Impianto, nei limiti dimensionali ammessi sulla base dell'Autorizzazione e comunque con modalità tali non pregiudicare comunque e in alcun modo il Terreno, Area e/o i diritti ad essa spettanti sul Terreno e/o sui terreni limitrofi di proprietà di Area.

2.4. Il signor Riccardo Finessi, previamente avvisato da me Notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, in nome e per conto della società "Area Impianti S.p.A.", dichiara che:

ii) in relazione a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380:

- il Terreno in oggetto è classificato nei vigenti strumenti urbanistici come dettagliatamente indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da Unione Terre e Fiumi in data 12 aprile 2021, prot. 6336, che, in originale, **si allega al presente atto sotto la lettera "I"** per formarne parte integrante e sostanziale;
- dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici;

i) in relazione a quanto disposto dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed a quanto previsto dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dall'art. 32, comma 27, D.L. 269/2003, come modificato con legge di conversione 24 novembre 2003 n. 326 e successive modifiche ed integrazioni:

- i lavori di edificazione del fabbricato particella 184 subalterno 6 sono iniziati anteriormente al giorno 1 settembre 1967;
- inoltre, non sono state apportate variazioni o modifiche, sia interne che esterne, per le quali occorressero titoli edificatori ai sensi della normativa urbanistica vigente ovvero autorizzazioni e/o permessi edilizi;
- per quanto attiene all'immobile in oggetto non si verificano le ipotesi previste dagli artt. 31, 32 e 33 detta legge 47/85 e dal comma 27 dell'art. 32 D.L. 269/2003, come modificato con legge di conversione 24 novembre 2003 n. 326, né dagli art. 31 e seguenti D.P.R. 380/2001.

2.5 Oltre agli adempimenti previsti nel successivo articolo 4 in relazione all'Autorizzazione e all'Offerta Snam, l'Aggiudicatario dichiara di essere ben consapevole - ed accetta - che, per la realizzazione dell'Impianto, l'Aggiudicatario stesso dovrà, a proprie cure, oneri e spese, a proprio rischio e sotto la propria esclusiva responsabilità, altresì ottenere il rilascio del permesso di costruire e provvedere - entro i rispettivi termini - al compimento di tutte le attività e ulteriori adempimenti necessari previsti dall'Autorizzazione medesima e/o comunque altresì prescritti dalle autorità competenti o dalle norme applicabili.

Resta espressamente inteso e convenuto tra le Parti che Area non assume nessuna - ed è fin da ora espressamente esonerata da parte dell'Aggiudicatario da - responsabilità per il caso in cui la realizzazione dell'Impianto dovesse essere impedita, pregiudicata o anche solo rallentata a causa del mancato o errato espletamento da parte dell'Aggiudicatario delle suddette attività o adempimenti e/o dell'eventuale intervenuta scadenza e/o mancata proroga di termini e/o della mancata accettazione da parte delle autorità competenti di istanze e/o del mancato o ritardato completamento, per qualsiasi motivo, dei relativi

procedimenti. Resta altresì espressamente inteso e convenuto tra le Parti che tutte le suddette attività e/o adempimenti non dovranno determinare costi, oneri, obblighi o responsabilità in capo ad Area. L'Aggiudicatario si obbliga pertanto fin d'ora a manlevare Area e i suoi soci e/o amministratori da ogni eventuale responsabilità, anche nei confronti di terzi, a quanto sopra inerente e terrà altresì indenne Area da ogni eventuale onere, costo, spesa o eventuale multa e/o sanzione.

Articolo 3 – Condizioni Risolutive

3.1 Le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che l'efficacia del presente Contratto è risolutivamente condizionata all'avveramento delle seguenti condizioni risolutive (di seguito, le "**Condizioni Risolutive**"):

- a) alla data odierna di sottoscrizione del presente Contratto, le Parti non abbiano altresì contestualmente sottoscritto, innanzi allo stesso Notaio rogante il presente Contratto, anche il contratto di compravendita del Progetto di cui alla premessa f n. 2 e l'Accordo di cui alla premessa h e/o l'Aggiudicatario non abbia interamente pagato il corrispettivo di cui all'art. 6 del presente Contratto e all'art. 4 del contratto di compravendita di Progetto in conformità a quanto *ivi* rispettivamente previsto;
- b) entro 150 (centocinquanta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto (il "**Termine di Efficacia**") le autorità e gli enti preposti non abbiano effettuato la voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario.

Resta inteso che le formalità, gli adempimenti (anche di garanzia) e quant'altro necessario, o anche solo opportuno, relativamente all'ottenimento da parte delle competenti autorità ed enti della voltura dell'Autorizzazione saranno di competenza e a carico e spese dell'Aggiudicatario e che nessun onere, fatta eccezione per quanto previsto nel successivo articolo 4.1 (B), o responsabilità al riguardo graverà su Area.

3.2 L'avveramento della Condizione Risolutiva di cui al precedente articolo 3.1 punto b) dovrà essere immediatamente comunicato per iscritto dall'Aggiudicatario ad Area (la "**Comunicazione di Avveramento**").

3.3 Le Parti convengono espressamente che in caso di avveramento di anche solo una delle Condizioni Risolutive per causa imputabile all'Aggiudicatario e/o per violazione degli obblighi di cui al successivo articolo 4.1 (A), Area avrà diritto di ottenere dall'Aggiudicatario, a titolo di indennizzo, una somma pari all'importo del deposito cauzionale indicato nell'Avviso d'Asta, senza pregiudizio per ogni altra azione, ragione o diritto spettante ad Area ai sensi di legge e/o di Contratto e fatto salvo l'eventuale maggior danno. A tal fine Area potrà trattenere il suddetto importo dalle somme versate

dall'Aggiudicatario a titolo di corrispettivo ai sensi del successivo articolo 6.

3.4 Resta inteso che:

a) in caso di avveramento di anche solo una delle Condizioni Risolutive, il presente Contratto si intenderà privo di effetti ad eccezione di (i) quanto previsto nel successivo punto b); (ii) quanto previsto al precedente articolo 2.5 in relazione all'esonero di responsabilità e alla manleva; (iii) quanto previsto al precedente articolo 3.3, (iv) quanto previsto al successivo articolo 4.1 lettere c), d) ed e) e 4.2 lettere da a) ad e) e (v) nei successivi articoli 6.1 (ii), 7 ultimo capoverso, 11.2, 13, 14, 15, 17.5 e 17.6;

b) l'Aggiudicatario dovrà immediatamente restituire ad Area il pieno possesso del Terreno, libero da qualsiasi diritto di terzi, vincolo e/o peso, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi il Terreno si trova e dovrà porre in essere tutti i connessi e conseguenti adempimenti e/o formalità all'uopo necessari/e e/o opportuni/e, nonché consentire le volturazioni a favore di Area di provvedimenti, ove da quest'ultima così eventualmente richiesto.

Articolo 4 - Accordo di voltura

4.1 Senza pregiudizio per quanto previsto nel precedente art. 3.1 lett. a), a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, del contratto di compravendita del Progetto e dell'Accordo e dell'avvenuto pagamento da parte dell'Aggiudicatario del corrispettivo di cui all'art. 6 del presente Contratto e all'art. 4 del contratto di compravendita di Progetto in conformità a quanto *ivi* previsto, le Parti si impegnano, ciascuna per quanto di propria competenza e secondo quanto meglio *infra* specificato, a compiere le seguenti attività finalizzate alla voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario:

A) l'Aggiudicatario si impegna a:

- i) sottoporre a propria cura, onere (anche di garanzia) e spese - con la massima diligenza e tempestività per assicurare che la Condizione Risolutiva sub articolo 3.1. lettera b) non si avveri - alle autorità ed enti competenti la richiesta di voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario medesimo, sottoscrivendo tutta la documentazione di propria competenza, predisponendo e presentando agli uffici competenti tutta la documentazione all'uopo necessaria e/o opportuna ai sensi delle norme applicabili e/o comunque richiesta dalle autorità ed enti competenti per il corretto espletamento della relativa procedura, rilasciando le dovute garanzie e compiendo tutte le ulteriori attività connesse;
- ii) mantenere Area debitamente informata e aggiornata sullo stato della procedura o su eventuali ostacoli o criticità/rallentamenti relativi.

Resta inteso tra le Parti che l'Aggiudicatario sarà responsabile nei confronti di Area per l'eventuale inattività o negligenza dell'Aggiudicatario stesso in relazione alla procedura per l'ottenimento della voltura dell'Autorizzazione e per eventuali danni comunque al medesimo (o suoi collaboratori, dipendenti o consulenti) imputabili.

Resta altresì inteso e convenuto tra le Parti che prima dell'avvenuta voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario, quest'ultimo non potrà intraprendere e/o realizzare opere sul Terreno.

- B) Area si impegna a sottoscrivere, su specifica richiesta scritta effettuata con almeno 7 (sette) giorni di preavviso dall'Aggiudicatario, quella documentazione di sua competenza (in qualità di attuale titolare dell'AIA) eventualmente necessaria per chiedere e ottenere la voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario e a rilasciare alle autorità ed enti competenti ogni consenso all'uopo eventualmente necessario, fermo restando che detta documentazione dovrà essere predisposta e presentata agli uffici competenti a cura, onere e spese e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Aggiudicatario.

Resta espressamente convenuto e accettato tra le Parti che, senza pregiudizio per quanto previsto nel precedente punto 4.1 A) e nel precedente articolo 3.3.:

(a) la voltura dell'Autorizzazione comporterà piena liberazione di Area da ogni eventuale obbligo o responsabilità alla stessa inerente o conseguente e comunque da ogni eventuale obbligo o responsabilità inerente o conseguente alla realizzazione, gestione, manutenzione e cessazione/smantellamento dell'Impianto;

(b) Area non sarà tenuta, e non avrà alcuna responsabilità in merito, a mantenere eventuali garanzie rilasciate a favore di Arpae e/o di altri enti/autorità in connessione all'Autorizzazione;

(c) l'Aggiudicatario è e sarà l'unico responsabile – anche per il fatto di propri collaboratori, consulenti e/o dipendenti - nei confronti di Area per qualsivoglia onere, costo o danno che questa/i dovesse/ro subire in connessione a, o in ragione della, predisposizione e/o presentazione della suddetta documentazione e/o per il caso in cui la relativa procedura dovesse essere effettuata in maniera erronea, con ritardi, anche negli eventuali pagamenti e/o, comunque, in maniera non conforme alla disciplina applicabile e si obbliga a manlevare Area da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, a quanto sopra inerente e terrà altresì indenne Area da ogni eventuale relativa multa e/o sanzione;

(d) l'Aggiudicatario è e sarà l'unico responsabile del procedimento, della compilazione e presentazione della suddetta documentazione e Area, fatto salvo il caso di dolo, non

assume nessuna - ed è fin da ora espressamente esonerata da - responsabilità per il caso di mancata accettazione dell'istanza e/o di mancata voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario e/o per la relativa tempistica;

(e) Area non sarà tenuta, e non avrà alcuna responsabilità in merito, a svolgere alcuna lettura, verifica, richiesta di chiarimento o correzione della documentazione presentata dall'Aggiudicatario per la voltura dell'Autorizzazione, intendendosi limitato l'obbligo di Area esclusivamente al rilascio dei dovuti consensi alla voltura e alla sottoscrizione di quella documentazione di competenza di Area in quanto connessa alla qualifica di Area di attuale titolare dell'AIA e tale da non poter essere ritenuta di competenza di altri soggetti.

4.2 Senza pregiudizio per quanto previsto nel precedente art. 3.1 lett. a), a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, del contratto di compravendita del Progetto e dell'Accordo e dell'avvenuto pagamento da parte dell'Aggiudicatario del corrispettivo di cui all'art. 6 del presente Contratto e all'art. 4 del contratto di compravendita di Progetto in conformità a quanto *ivi* previsto, Area si obbliga altresì a sottoscrivere, su richiesta scritta dell'Aggiudicatario, quella documentazione di competenza di Area (quale destinataria dell'Offerta Snam) necessaria per consentire all'Aggiudicatario, qualora di suo interesse, di ottenere, a cura, onere e spese a carico dell'Aggiudicatario stesso, da SNAM la voltura a favore dell'Aggiudicatario dell'Offerta Snam, fermo restando che (i) detta voltura, così come l'eventuale successiva accettazione dell'Offerta Snam da parte dell'Aggiudicatario, dovrà avvenire a cura, onere (anche di garanzia) e spese e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Aggiudicatario e (ii) scaduto il termine di validità dell'Offerta Snam, Area non sarà tenuta ad richiedere altre offerte a Snam, richiesta che resterà quindi onere di competenza esclusiva dell'Aggiudicatario.

Resta espressamente convenuto e accettato tra le Parti che:

(a) la voltura dell'Offerta Snam dovrà avvenire con piena liberazione di Area da ogni eventuale obbligo o responsabilità alla stessa inerente o conseguente e comunque da ogni eventuale obbligo o responsabilità inerente o conseguente all'eventuale successiva accettazione dell'Offerta Snam da parte dell'Aggiudicatario e/o inerente o conseguente alla realizzazione, gestione, manutenzione e cessazione/smantellamento dell'Impianto;

(b) Area non sarà tenuta, e non avrà alcuna responsabilità in merito, a mantenere le garanzie rilasciate a favore di SNAM e/o di altri enti/autorità in connessione all'Offerta SNAM e/o alla avvenuta richiesta della medesima;

(c) l'Aggiudicatario è e sarà l'unico responsabile – anche per il fatto di propri collaboratori, consulenti e/o dipendenti - nei confronti di Area per qualsivoglia onere, costo o danno che

questa/i dovesse/ro eventualmente subire in connessione a, o in ragione della, predisposizione e/o presentazione della suddetta documentazione e/o per il caso in cui la relativa procedura dovesse essere effettuata in maniera erronea, con ritardi, anche negli eventuali pagamenti e/o in maniera non conforme alle previsioni applicabili, nonché comunque in connessione a, o in ragione della, suddetta voltura e/o successiva accettazione dell'Offerta Snam da parte dell'Aggiudicatario e si obbliga a manlevare Area da ogni eventuale responsabilità, anche nei confronti di SNAM e/o di terzi, in relazione a quanto sopra;

(d) Area, fatto salvo il caso di dolo, non assume nessuna - ed è fin da ora espressamente esonerata da - responsabilità per il caso di mancata accettazione da parte di SNAM dell'istanza di voltura e/o di mancata voltura dell'Offerta Snam a favore dell'Aggiudicatario e/o per la relativa tempistica;

(e) Area non sarà tenuta, e non avrà alcuna responsabilità in merito, a svolgere alcuna lettura, verifica, richiesta di chiarimento o correzione della documentazione presentata dall'Aggiudicatario per la voltura dell'Offerta SNAM, intendendosi limitato l'obbligo di Area esclusivamente al rilascio dei dovuti consensi alla voltura e alla sottoscrizione di quella documentazione di competenza di Area in quanto connessa alla qualifica di destinatario dell'Offerta Snam e tale da non poter essere ritenuta di competenza di altri soggetti.

Articolo 5 - Durata e recesso

5.1 Le Parti convengono che il Diritto di Superficie e le Servitù avranno la durata di anni 22 (ventidue) a decorrere dalla data odierna, prorogabile, a completa discrezione dell'Aggiudicatario e a fronte del pagamento da parte dell'Aggiudicatario del corrispettivo *una tantum* convenuto per il periodo ventennale di proroga e di cui al successivo articolo 6.2, agli stessi ulteriori termini e condizioni di cui al presente Contratto, per un periodo di ulteriori 20 (venti) anni.

L'Aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto ad Area la propria intenzione di esercitare la facoltà di proroga almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del periodo iniziale del Contratto (ventidue anni) e la proroga avrà efficacia solo se entro e non oltre la suddetta data di scadenza sia pervenuto ad Area - a mezzo bonifico sul conto corrente all'uopo indicato da Area - con fondi immediatamente disponibili, il pagamento del corrispettivo *una tantum* convenuto per il periodo ventennale di proroga e di cui al successivo articolo 6.2.

In caso di esercizio della proroga e di avvenuto pagamento del corrispettivo *una tantum*

convenuto per il periodo ventennale di proroga le Parti si impegnano a sottoscrivere entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di proroga di cui al precedente capoverso, in forma autentica o pubblica apposito atto notarile per formalizzare la proroga della durata ed il mantenimento di tutte le altre pattuizioni convenute con il presente contratto, a cura, oneri e spese dell'Aggiudicatario il quale provvederà altresì ad effettuare, a propria cura, oneri e spese, ogni altra ulteriore o diversa formalità, anche di natura fiscale, eventualmente richiesta dalla normativa applicabile, in connessione alla proroga.

5.2 E' in ogni caso fatto salvo il diritto per l'Aggiudicatario di recedere, in qualsiasi momento dopo l'avvenuta voltura dell'Autorizzazione, dal presente Contratto, con un preavviso non inferiore a 60 (sessanta) giorni, mediante invio ad Area di una comunicazione scritta in tal senso. In caso di recesso dal Contratto, senza pregiudizio per quanto previsto nel successivo articolo 11 (Cessazione del Contratto):

(i) Area avrà il diritto di trattenere integralmente a titolo di indennizzo, i corrispettivi dovuti ai sensi del successivo articolo 6 e

(ii) saranno a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese inerenti e/o connesse all'eventuale annotazione/trascrizione, ai sensi della normativa di tempo in tempo applicabile, presso il competente Ufficio della Conservatoria dell'Agenzia dei Territorio e/o ad ogni altra ulteriore o diversa formalità, anche di natura fiscale, eventualmente richiesta dalla normativa applicabile in connessione al recesso;

(iii) le Parti si impegnano a formalizzare, a onere e spese dell'Aggiudicatario, apposito atto notarile in forma autentica e pubblica anche al fine di dare pubblicità della cessazione anticipata del Diritto di Superficie e delle Servitù nei termini qui convenuti.

Articolo 6 - Corrispettivo

6.1 Il corrispettivo per il Diritto di Superficie e per le Servitù di cui al presente Contratto dovuto per il periodo di durata iniziale del Contratto di 22 (ventidue) anni decorrente dalla data odierna è stabilito dalle Parti *una tantum* in complessivi Euro 950.000,00 (novecentocinquantamila/00), oltre I.V.A. come per legge.

Le Parti, come sopra rappresentate, in considerazione del disposto di cui all'art. 35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modifiche con legge 4 agosto 2006 n. 248 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 186 del giorno 11 agosto 2006, ai sensi del D.P.R. 445/2000, assumendone ogni responsabilità, dichiarano:

1) che per la stipulazione del presente Contratto non si sono avvalse di alcuna mediazione immobiliare;

2) che il pagamento del corrispettivo complessivo viene regolato come segue:

a) quanto ad Euro 950.000,00 (novecentocinquantamila/00), le Parti, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 1, commi 63 e ss., della legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificati dalla legge 4 agosto 2017 n. 124, chiedono a me Notaio di trattenerli in deposito e di svincolarli entro 7 giorni dalla relativa richiesta:

(i) a favore di Area in caso di mancato avveramento delle Condizioni Risolutive; in tal caso lo svincolo potrà essere legittimamente richiesto, anche prima del Termine di Efficacia, congiuntamente dalle Parti (fermo l'obbligo per l'Aggiudicatario di provvedere tempestivamente alla relativa richiesta) o

(ii) all'Aggiudicatario in caso di avveramento di anche solo una delle Condizioni Risolutive; in tal caso – fermo restando e senza pregiudizio per quanto previsto nel precedente articolo 3.3. - lo svincolo potrà essere legittimamente richiesto congiuntamente dalle Parti. Pertanto l'Aggiudicatario, con il consenso di Area, versa in data odierna a me Notaio, con fondi immediatamente disponibili, a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente dedicato presso "[•]" IBAN [•] detto importo di Euro [•].

Le Parti, come sopra rappresentate, prendono atto che detta somma verrà svincolata a mezzo assegni circolari o bonifici bancari.

6.2 Il corrispettivo per il Diritto di Superficie e per le Servitù di cui al presente Contratto dovuto per il periodo di eventuale proroga del Contratto per il periodo ulteriori 20 (venti) anni è stabilito dalle Parti *una tantum* in complessivi Euro 950.000,00 (novecentocinquantamila/00) oltre I.V.A. come per legge - somma soggetta a rivalutazione annuale in base al 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e di impiegati - e dovranno essere interamente corrisposti dall'Aggiudicatario ad Area in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 5.1 del Contratto.

6.3 I suddetti corrispettivi – fatta salva la rivalutazione ISTAT di cui al precedente paragrafo 6.2 - sono fermi ed invariabili ed è pertanto escluso qualsiasi incremento o diminuzione dei medesimi come sopra convenuti per qualsiasi ragione.

Articolo 7 - Diritti e obblighi delle Parti

7.1 A decorrere dalla data di avvenuta voltura dell'Autorizzazione l'Aggiudicatario è autorizzato ad accedere al Terreno per i lavori di realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie. A decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, l'Aggiudicatario è autorizzato ad accedere al Terreno per le altre finalità di cui al presente accordo, nonché per ogni uso connesso alle attività di studio necessarie o utili per la realizzazione dell'Impianto (misurazioni, rilievi topografici, studi geotecnici del suolo e quant'altro afferente alla realizza-

zione dell'Impianto).

Tutti gli adempimenti inerenti e/o connessi alla realizzazione, gestione e manutenzione dell'Impianto saranno a carico ed onere dell'Aggiudicatario.

Ogni attività svolta, direttamente o indirettamente, da o per conto dell'Aggiudicatario dovrà essere limitata all'esercizio dei soli diritti di cui al presente Contratto e alla realizzazione, gestione e manutenzione dell'Impianto in conformità all'Autorizzazione e dovrà essere svolta con diligenza professionale, a regola d'arte, in ottemperanza alle normative di tempo in tempo applicabili, adempiendo senza ritardo ad ogni obbligo gravante ai sensi di legge e/o di Contratto sull'Aggiudicatario, in modo tale da conservare l'integrità e il valore del Terreno e comunque con modalità tali da non risultare di pericolo per, o comunque pregiudicare in qualsiasi modo, il Terreno, Area, i diritti di Area sul Terreno e/o sui terreni limitrofi di proprietà di Area, il normale esercizio dell'attività svolta da Area e/o la sicurezza o la salute di terzi.

L'Aggiudicatario si impegna altresì, direttamente e indirettamente, in proprio e anche ai sensi dell'art. 1381 c.c.:

- a) a comunicare senza indugio ad Area, sin dal momento in cui ne viene a conoscenza, il verificarsi di qualunque fatto o circostanza che possa essere di pericolo per, o comunque pregiudicare in qualsiasi modo, il Terreno, Area, i diritti di Area sul Terreno e/o sui terreni limitrofi di proprietà di Area e/o il normale esercizio dell'attività svolta da Area e/o la sicurezza o la salute di terzi;
- b) a non concedere a terzi diritti che siano o possano essere in conflitto oppure essere di pericolo per, o comunque pregiudicare in qualsiasi modo, il Terreno, Area, i diritti di Area sul Terreno e/o sui terreni limitrofi di proprietà di Area e/o il normale esercizio dell'attività svolta da Area e/o la sicurezza o la salute di terzi;
- c) a far accettare tutti gli obblighi di cui al presente Contratto ai terzi eventuali cessionari dei diritti dell'Aggiudicatario, senza pregiudizio per quanto previsto dall'art. 12;
- d) non tollerare la presenza di terzi e/o l'installazione di cose da parte di terzi e/o l'esercizio di qualsiasi attività da parte di terzi sul Terreno o su parti dello stesso o sull'Impianto e attivarsi prontamente e diligentemente per far cessare qualsiasi tipo di abuso, molestia o turbamento;
- e) consentire ad Area l'accesso al Terreno per eventuali finalità di verifica e controllo e comunque per il libero esercizio dei propri diritti sul Terreno;

- f) non effettuare, senza il preventivo consenso scritto di Area, modifiche o variazioni, anche solo in parte, della destinazione d'uso del Terreno;
- g) non installare/realizzare al di sopra e/o al di sotto del Terreno opere, materiali o depositi di qualsiasi genere e natura che possano essere di pericolo per, o comunque pregiudicare in qualsiasi modo, il Terreno, la sua salubrità, integrità e/o il suo valore, Area, i diritti di Area sul Terreno e/o sui terreni limitrofi di proprietà di Area, il normale esercizio dell'attività svolta da Area e/o la sicurezza o la salute di terzi;
- h) provvedere all'esatto pagamento di tutte le tasse dovute e gravanti in capo all'Aggiudicatario ai sensi di legge e/o di Contratto in relazione ai diritti oggetto del presente Contratto e/o all'Impianto;
- i) gestire e mantenere l'Impianto in conformità all'Autorizzazione e alle norme applicabili, con diligenza professionale, adempiendo senza ritardo e diligentemente a qualsiasi obbligo ad esso inerente e alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto e di ogni singolo componente.

Per quanto occorrer possa, le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che l'Aggiudicatario è e sarà l'unico responsabile della gestione e manutenzione dell'Impianto e Area e/o i suoi soci e/o amministratori non assume/ono nessuna - ed è/sono fin da ora espressamente esonerata/i da - onere e/o responsabilità in merito.

L'Aggiudicatario è e sarà responsabile - anche per il fatto di propri collaboratori, consulenti e/o dipendenti - nei confronti di Area per qualsivoglia violazione di uno o più degli obblighi di cui sopra e per qualsivoglia onere, costo o danno che questa dovesse subire in connessione a ciò, nonché comunque in ragione della gestione, utilizzo, manutenzione (e/o mancata, errata o carente manutenzione) dell'Impianto.

L'Aggiudicatario si obbliga altresì a manlevare Area e i suoi soci e/o amministratori da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, a quanto sopra inerente e terrà altresì indenne Area e i suoi soci e/o amministratori da ogni eventuale multa e/o sanzione e/o spesa, costo o onere dovuti a tale titolo, anche se sorti/richiesti dopo la cessazione del Diritto di Superficie e delle Servitù, nonché qualsiasi danno eventualmente causato a cose e/o persone imputabili direttamente o indirettamente all'Aggiudicatario.

Articolo 8 - Dichiarazioni e garanzie del Proprietario

8.1 Il Proprietario garantisce la piena proprietà, il pacifico godimento, la libertà e disponibilità del Terreno e l'assenza sullo stesso di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (ivi incluse, a titolo esemplificativo, ipoteche, pignoramenti, sequestri, privilegi, vincoli,

oneri e diritti reali o personali, patti di riservato dominio, locazioni, affitti, contratti di colonia, mezzadria e/o agrari in genere), garantendo l'Aggiudicatario dall'ipotesi di evizione, sia totale che parziale.

8.2 Il Proprietario dichiara e garantisce inoltre di essere in regola con il pagamento di qualunque onere, tassa e imposta, diretta o indiretta, afferente il Terreno e si obbliga a corrispondere quelle eventualmente dovute fino al momento della stipula del presente Contratto, anche se con scadenza, accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva a detta stipula, obbligandosi a tenere indenne l'Aggiudicatario da ogni onere e/o obbligo di pagamento al riguardo.

8.3 Il Proprietario dichiara e garantisce infine:

- a) di essere una società validamente costituita ed esistente, di avere la piena capacità e tutti i poteri e autorizzazioni necessari per sottoscrivere il presente Contratto e compiere le operazioni e gli adempimenti previsti nello stesso;
- b) che la sottoscrizione del presente Contratto: (i) non viola alcuna legge o regolamento applicabile ad Area, né alcun ordine e/o disposizione di autorità giudiziarie e/o amministrative (ii) non determina violazione di accordi o contratti e (iii) non richiede alcuna preventiva autorizzazione, consenso, comunicazione o approvazione di terzi e/o di pubbliche autorità, né richiede l'adozione di specifici atti da parte di autorità pubbliche, di governo o di vigilanza;
- c) che Area è in buone condizioni economiche e finanziarie e non è insolvente, non è attualmente, né è stata in passato, né sussistono i requisiti affinché essa sia, sottoposta a fallimento o altre procedure concorsuali in genere; non esistono nei suoi confronti, né è ragionevole che vengano presentate nel prossimo futuro, istanze di fallimento e/o di sottoposizione ad altre procedure concorsuali;
- d) non sussistono, né potranno sussistere i presupposti per l'esperimento dell'azione revocatoria (ordinaria e/o fallimentare);
- e) in relazione al Terreno non esiste e non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del Sindaco accertante l'effettuazione di una lottizzazione non autorizzata;
- f) al di sopra e/o al di sotto del Terreno non sono state/i eseguite/i da o per conto di Area costruzioni, opere, lavori e/o interventi in assenza di – o non in conformità con - eventuali necessarie/i denunce o titoli autorizzativi;
- g) il Terreno non è soggetto al vincolo di cui all'articolo 10, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 353 e s.m.i. (in materia di incendi boschivi);

- h) la proprietà del Terreno non è minacciata da procedimenti espropriativi, né detto Terreno è parte di aree oggetto di provvedimenti espropriativi, né sussistono su di esso procedimenti espropriativi già pendenti;
- i) non sono stati emessi (né sussistono i presupposti affinché siano emessi) nei confronti di Area sequestri o altri provvedimenti, anche di natura solo cautelare, giudiziari e/o amministrativi che possano limitare in qualunque modo i diritti di Area concessi con il presente Contratto e/o l'efficacia e/o validità del presente Contratto;
- j) non sono state minacciate nei confronti di Area, né sono pendenti, controversie giudiziali o arbitrali di qualunque natura ivi compresa fiscale o amministrativa o liti con terzi che possano pregiudicare i diritti concessi all'Aggiudicatario con il presente Contratto;
- k) lo stato attuale del Terreno è conforme alle attuali risultanze catastali e non sussiste, allo stato, alcun obbligo di aggiornamento dei dati catastali ai sensi delle normative vigenti;
- l) non sono noti ad Area atti, fatti o circostanze che rendano o possano rendere il Terreno, sia con riferimento al suolo che al sottosuolo, inidoneo, sotto il profilo tecnico-ambientale, alla realizzazione dell'Impianto secondo il Progetto, senza pregiudizio per quanto previsto nei precedenti articoli 2.5 e 4.

8.4 Il Proprietario non garantisce la sussistenza di altre caratteristiche specifiche del Terreno utili alla realizzazione e/o gestione dell'Impianto, né, senza pregiudizio per quanto previsto dal precedente art. 8.4, lettera l), l'assenza di vizi del Terreno che possano pregiudicare o interferire con la realizzazione e/o gestione dell'Impianto.

Articolo 9 - Dichiarazioni e garanzie dell'Aggiudicatario

9.1 L'Aggiudicatario dichiara e garantisce:

- a) di avere la piena capacità e tutti i poteri e autorizzazioni necessari per sottoscrivere il presente Contratto e compiere le operazioni e gli adempimenti previsti nello stesso;
- b) che la sottoscrizione del presente Contratto e l'esecuzione delle obbligazioni previste nel medesimo da parte dell'Aggiudicatario: (i) non violano alcuna legge o regolamento applicabile, né alcun ordine e/o disposizione di autorità giudiziarie e/o amministrative (ii) non determinano violazione di accordi o contratti e (iii) non richiedono alcuna preventiva autorizzazione, consenso, comunicazione o approvazione di terzi e/o di pubbliche autorità, né richiedono l'adozione di

- specifici atti da parte di Autorità pubbliche, di governo o di vigilanza;
- c) che l'Aggiudicatario è in buone condizioni economiche e finanziarie e non è insolvente, non è attualmente, né è stato in passato, né sussistono i requisiti affinché esso sia, sottoposto a fallimento o altre procedure concorsuali in genere; non esistono nei suoi confronti, né è ragionevole che vengano presentate nel prossimo futuro, istanze di fallimento e/o di sottoposizione ad altre procedure concorsuali;
 - d) che non sussistono, né potranno sussistere i presupposti per l'esperimento dell'azione revocatoria (ordinaria e/o fallimentare) o di altra azione idonea a far dichiarare l'inefficacia o l'invalidità del presente Contratto;
 - e) l'Aggiudicatario ha la capacità tecnica e/o finanziaria per adempiere a tutte le obbligazioni previste a carico dell'Aggiudicatario dal Contratto nonché per provvedere alla realizzazione e gestione dell'Impianto in conformità ad ogni normativa applicabile;

f) [●]

L'Aggiudicatario si impegna a risarcire Area per ogni danno, perdita e/o passività che questa possa subire nel caso in cui una o più delle dichiarazioni effettuate nel presente Contratto dovesse/dovessero risultare non corrispondente/i al vero, non corretta/e o non completa/e. L'Aggiudicatario si impegna altresì a dare prontamente comunicazione scritta ad Area di ogni circostanza che renda, o sia ragionevolmente suscettibile di rendere inesatte, incomplete o non conformi al vero le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Articolo 9.

Articolo 10 – Clausola Risolutiva Espressa

Le Parti convengono sin d'ora che Area potrà risolvere il presente Contratto, mediante dichiarazione scritta all'Aggiudicatario ai sensi dell'articolo 1456 c.c., in caso di:

- (i) inadempimento di anche una soltanto delle obbligazioni assunte dall'Aggiudicatario ai sensi dell'articolo 7 lettere b), c), f) e g) e/o
- (ii) violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dall'Aggiudicatario ai sensi dell'articolo 9 del presente Contratto.

Nel caso in cui Area eserciti il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente articolo, senza pregiudizio per quanto previsto nel successivo articolo 11 (Cessazione del Contratto):

- (i) Area avrà il diritto di trattenere integralmente a titolo di penale i corrispettivi dovuti ai sensi del precedente articolo 6, senza pregiudizio per ogni altra azione, ragione o diritto

prevista/o a favore di Area ai sensi di legge o di Contratto e fatto salvo il maggior danno, e (ii) le Parti si impegnano a formalizzare apposito atto notarile in forma autentica e pubblica anche al fine di dare pubblicità della risoluzione del presente Contratto nei termini qui convenuti, fermo restando che saranno a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese inerenti e/o connesse all'eventuale annotazione/trascrizione, ai sensi della normativa di tempo in tempo applicabile, presso il competente Ufficio della Conservatoria dell'Agenzia dei Territorio e/o ad ogni altra ulteriore o diversa formalità, anche di natura fiscale, eventualmente richiesta dalla normativa applicabile, in connessione alla risoluzione del Contratto.

Articolo 11 - Cessazione del Contratto

11.1 Le Parti convengono che alla cessazione per qualsiasi motivo del presente Contratto, in deroga a quanto previsto dall'articolo 953 del codice civile, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà dell'Aggiudicatario, rinunciando Area espressamente all'accessione.

11.2 Alla cessazione per qualsiasi motivo del presente Contratto, l'Aggiudicatario si impegna, direttamente e indirettamente, in proprio e anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., alla rimessa in pristino del Terreno, in conformità alle previsioni di ogni norma o regolamento applicabile in materia, e in ogni caso ad asportare – salvo diverso accordo scritto con Area - dal Terreno - entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di cessazione del Contratto – l'Impianto e ogni suo singolo componente, ogni opera edile, viaria, elettrica, elettromeccanica ed ogni altra costruzione o manufatto, macchinari, attrezzi, depositi, elettrodotti, gasdotti, cavidotti, attrezzature elettromeccaniche, cabine elettriche e ogni altro elemento realizzato/apposto sopra o sotto il Terreno da (o nell'interesse de) l'Aggiudicatario, provvedendo altresì al corretto smaltimento dei medesimi, alla perfetta pulizia, bonifica ed al riassetto del Terreno, riconsegnando lo stesso al Proprietario, libero da cose, persone, gravami e/o vincoli di qualsiasi genere e da ogni eventuale servitù costituita dall'Aggiudicatario e nelle stesse condizioni, anche morfologiche e ambientali in cui attualmente versa, di guisa che il Terreno sia immediatamente pronto e idoneo per il suo ordinario utilizzo e/o per la sua libera e regolare commerciabilità e conforme ad ogni normativa, anche in materia ambientale, applicabile.

Le Parti convengono fin da ora che, in caso di violazione in tutto o in parte del presente articolo, l'Aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere ad Area l'importo di Euro 100,00 (cento/00) a titolo di penale per ogni giorno di ritardo (somma che dovrà essere rivalutata annualmente in base al 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di

operai e di impiegati), senza pregiudizio per il risarcimento di qualsiasi eventuale ulteriore danno o indennizzo e per qualsiasi altra azione a favore di Area e senza pregiudizio altresì per la facoltà per Area di eventualmente provvedere autonomamente al ripristino a spese che saranno addebitate all'Aggiudicatario.

L'Aggiudicatario si impegna sin da ora ad adempiere agli obblighi di cui al presente articolo, a propria cura e spese, con la massima diligenza, senza recare nocimento al Terreno e/o ad Area e/o alla sua attività.

L'Aggiudicatario è e sarà responsabile – anche per il fatto di terzi - nei confronti di Area per la diligente e corretta esecuzione degli obblighi di cui sopra e per qualsivoglia onere, costo o danno che questa dovesse subire in connessione a ciò, e si obbliga fin da ora a manlevare Area, i suoi soci e i suoi amministratori da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, a quanto sopra inerente e a tenere altresì indenne Area, i suoi soci e i suoi amministratori da ogni eventuale multa e/o sanzione e/o spesa, costo o onere dovuti a tale titolo.

Resta inteso fin da ora che saranno a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese inerenti e/o connesse all'eventuale annotazione, ai sensi della normativa di tempo in tempo applicabile, presso il competente Ufficio della Conservatoria dell'Agenzia dei Territorio e/o ad ogni altra ulteriore o diversa formalità, anche di natura fiscale, eventualmente richiesta dalla normativa applicabile, in connessione alla cessazione del Contratto.

11.3 L'Aggiudicatario si impegna a fornire ad Area una copia di tutte le garanzie di tempo in tempo rilasciate dal medesimo Aggiudicatario o per suo conto alle autorità competenti ai sensi della normativa di tempo in tempo applicabile a garanzia degli obblighi di smantellamento dell'Impianto e rimessa in pristino.

Articolo 12 – Cessione del contratto

12.1 L'Aggiudicatario non potrà cedere o altrimenti trasferire a terzi, né in tutto né in parte, il presente Contratto né alcuno dei diritti di cui al presente Contratto, senza il preventivo consenso scritto di Area.

Resta fin d'ora inteso che qualsiasi eventuale cessione non sarà comunque efficace nei confronti di Area se non accompagnata dall'assunzione da parte del terzo cessionario di tutti gli obblighi dell'Aggiudicatario di cui al presente Contratto, all'Accordo e al contratto di compravendita del Progetto.

Articolo 13 - Spese e imposte

13.1 Le spese e i compensi notarili, nonché gli oneri di trascrizione e di registrazione del

presente Contratto (anche in caso di cessazione del Contratto a qualsiasi titolo) saranno a carico dell'Aggiudicatario. Ciascuna Parte terrà a proprio carico i costi relativi ai rispettivi consulenti.

Articolo 14 - Comunicazioni

14.1 Ogni avviso, comunicazione, documento o richiesta relativo/a al presente Contratto, ivi comprese le notificazioni di eventuali atti giudiziari, dovrà essere effettuato/a per iscritto e inviato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC indirizzata:

(a) se al Proprietario:

ad Area Impianti S.p.a.

Via Alessandro Volta 26/d

44034, Copparo (FE)

PEC: areaimpiancopparo@legalmail.it

all'attenzione del legale rappresentante pro tempore

(b) se all'Aggiudicatario:



o a qualsiasi altro indirizzo che sia stato successivamente notificato da una Parte all'altra con le modalità stabilite nel presente articolo con un preavviso di 10 (dieci) giorni.

Il rifiuto di ricevere la comunicazione o l'impossibilità di consegnarla a causa di un cambio di domicilio non comunicato all'altra Parte, non pregiudicherà l'efficacia della comunicazione.

Le comunicazioni spedite a mezzo raccomandata A.R. hanno effetto dal momento in cui la raccomandata A.R. giunge all'indirizzo del destinatario, ove il ricevimento avvenga in un giorno lavorativo feriale, intendendosi tale qualsiasi giorno settimanale non festivo dal lunedì al venerdì, entro il normale orario lavorativo (8 – 17). In tutti gli altri casi, la comunicazione avrà effetto a far data dal primo giorno lavorativo feriale successivo a quello di ricevimento.

Le comunicazioni spedite via PEC hanno effetto dalla data della ricevuta di avvenuta trasmissione.

Presso gli indirizzi su indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

Articolo 15 - Legge applicabile e foro competente.

15.1 Il presente Contratto sarà soggetto ed interpretato in conformità alle leggi italiane.

15.2 Per ogni controversia, relativa all'esecuzione, interpretazione o risoluzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Bologna.

Articolo 16 - Modifiche al Contratto

16.1 Eventuali modifiche al presente Contratto dovranno risultare da atto scritto a firma di entrambe le Parti avente la medesima forma del presente Contratto.

Articolo 17 - Miscellanea

17.1 L'invalidità, inefficacia o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto non determinerà l'invalidità, l'inefficacia o la non applicabilità delle altre clausole dello stesso. Qualora una o più clausole del presente Contratto fossero invalide, in tutto o in parte, in base ad una qualsiasi disposizione di legge applicabile, la/le clausola/e invalida/e sarà/saranno considerata/e come non facente/i parte del presente Contratto e le Parti negozieranno e concorderanno in buona fede la modifica o la sostituzione della/e clausola/e stessa/e, o anche solo di una parte, con clausola/e valida/e ed efficace/i con effetti quanto più possibile simili, sulla base della legge applicabile, avendo riguardo alla materia e agli obiettivi del presente Contratto.

17.2 Ciascuna Parte dichiara che non esiste alcuna persona che, ai sensi di un qualsiasi contratto o accordo con detta medesima Parte, abbia diritto a ricevere una commissione come procacciatore, mediatore o intermediario in relazione a, o in collegamento con, le operazioni previste dal presente Contratto.

17.3 L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto a comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel Contratto non costituirà, né potrà essere interpretata, quale rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni pattuiti.

17.4 Il presente Contratto sarà vincolante per le Parti e per i rispettivi legittimi aventi causa.

17.5 Il presente contratto verrà reso pubblico con il mezzo della trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 2 e 4 e 2655 c.c..

17.6 L'Aggiudicatario dichiara di aver preso esatta conoscenza del contenuto del presente Contratto e di ogni sua singola clausola e, per quanto occorrer possa, approva specificamente, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, l'articolo 2.5 (esonero di responsabilità e manleva); l'articolo 3.3 (indennizzo a favore di Area), l'articolo 4 (responsabilità dell'Aggiudicatario, manleve, limitazioni di responsabilità di Area), l'articolo 5 (condizioni per la proroga), l'articolo 6 (deposito del prezzo), l'articolo 7 (responsabilità dell'Aggiudicatario, manleve, limitazioni di responsabilità di Area), l'articolo 8.4 (esclusione della garanzia per vizi), l'articolo 9 (dichiarazioni e garanzie dell'Aggiudicatario), l'articolo 10

(clausola risolutiva espressa e penale), l'articolo 11 (responsabilità, manleve, penale), l'articolo 12 (divieto di cessione del contratto) e l'articolo 15 (foro competente) del presente Contratto.

I comparenti dichiarano di avere piena ed esatta conoscenza di quanto allegato e, ai sensi dell'art. 51 della legge 16 febbraio 1913 n. 89, dispensano me Notaio dalla lettura.

Ed io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto, che ho pubblicato mediante lettura da me datane ai comparenti i quali in seguito di mia domanda lo hanno dichiarato in tutto conforme alla propria volontà e con me sottoscritto alle ore [●].

Atto scritto da persona di mia fiducia con apparecchiature elettromeccaniche ed in parte a mano da persona di mia fiducia e da me Notaio su [●] fogli [●] di cui scritte pagine intere [●] e fin qui della presente.