

# PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (P.A.S.)

(art. 6 D.Lgs. 3 Marzo 2011 n.28)

Progetto per la realizzazione di una centrale di generazione elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica da 7.847,84 kW

## LOCALIZZAZIONE

*Via Fontana Martino- Comune di Ceprano (FR)*

**PROVINCIA DI FROSINONE**

**REGIONE LAZIO**

## COMMITTENTE

## STUDIO DI FATTIBILITÀ



### SOLAR FUTURE s.r.l.

Via Aldo Moro, 233  
03100 - Frosinone (FR)  
C.F. e P.IVA: 03158190607

### ECONTAMINAZIONI GROUP s.r.l.

Via Aldo Moro, 233  
03100 - Frosinone (FR)  
C.F. e P.IVA: 03060180605

## TIMBRI E FIRME

SOLAR FUTURE SRL  
VIA ALDO MORO n. 233  
03100 Frosinone (FR)  
P.IVA 03158190607



## DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

REV	FASE	CODICE	DATA	SCALA	PROGETTO
01	03	ECG-FV-079-DAM	08/2021	NA	DEFINITIVO

## REDATTO ED APPROVATO:

ECONTAMINAZIONI GROUP s.r.l. - Via Aldo Moro N.233 - 03100 - Frosinone (FR)  
Ing. Stefano Spaziani

# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di FROSINONE - LATINA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

## VISURA DI EVASIONE

### SOLAR FUTURE SRL

#### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	FROSINONE (FR) VIA ALDO MORO 233 CAP 03100
Indirizzo PEC	solarfuturefr@pec.it
Numero REA	FR - 304881
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	03158190607
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

*La presente visura di evasione è fornita unicamente a riscontro dell'evasione del protocollo dell'istanza.  
Si ricorda che la visura ufficiale aggiornata dell'impresa è consultabile gratuitamente, da parte del legale rappresentante, tramite il cassetto  
digitale dell'imprenditore all'indirizzo [www.impresa.italia.it](http://www.impresa.italia.it)*

Estremi di firma digitale

## Indice

1 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	2
2 Capitale e strumenti finanziari .....	4
3 Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	4
4 Amministratori .....	5
5 Attività, albi ruoli e licenze .....	6
6 Sede ed unità locali .....	6
7 Storia delle modifiche dal 17/06/2021 .....	6

## 1 Informazioni da statuto/atto costitutivo

### Registro Imprese

Codice fiscale e numero di iscrizione: 03158190607

Data di iscrizione: 17/06/2021

Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA

### Estremi di costituzione

Data atto di costituzione: 15/06/2021

### Sistema di amministrazione

amministratore unico (in carica)

### Oggetto sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO: LA PROGETTAZIONE, L'AUTORIZZAZIONE, LA REALIZZAZIONE, LA COMMERCIALIZZAZIONE "CHIAVI IN MANO", LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE DI IMPIANTI E RETI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E ...

### Poteri da statuto

L'ORGANO AMMINISTRATIVO E' INVESTITO DEI PIU' AMPI POTERI PER LA GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA SOCIETA', SALVO QUELLI CHE L'ASSEMBLEA RISERVA A SE STESSA ALL'ATTO DELLA NOMINA. ESSO HA IN PARTICOLARE FACOLTA' DI COMPIERE ...

## Estremi di costituzione

### iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 03158190607  
del Registro delle Imprese di FROSINONE - LATINA  
Data iscrizione: 17/06/2021

### sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 17/06/2021

### informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 15/06/2021

## Sistema di amministrazione e controllo

### durata della società

Data termine: 31/12/2100

### scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: 31/12/2021  
Scadenza esercizi successivi: 31/12  
Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

### sistema di amministrazione e controllo contabile

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico

## organi amministrativi

## Oggetto sociale

### amministratore unico (in carica)

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO: LA PROGETTAZIONE, L'AUTORIZZAZIONE, LA REALIZZAZIONE, LA COMMERCIALIZZAZIONE "CHIAVI IN MANO", LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE DI IMPIANTI E RETI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E TERMICA DA FONTI RINNOVABILI, NEL TERRITORIO NAZIONALE ED ESTERO, COMPRESA LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE ED ESECUZIONE DI TUTTI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI CONNESSI; LA COMMERCIALIZZAZIONE, LA TRASFORMAZIONE ED IL TRASPORTO DI ENERGIA ELETTRICA, DI GAS, DI VAPORE, NONCHE' DI FONTI, MATERIE E PRODOTTI ENERGETICI DI ALTRA NATURA, RINNOVABILI E NON RINNOVABILI, IVI INCLUSA LA COGENERAZIONE DI ENERGIA; LE ATTIVITA' NEL CAMPO DI SERVIZI A RETE, COMPRESSE LE ATTI-VITA' DI INSTALLAZIONE, ALLACCIAMENTO, COLLAUDO, MANUTENZIONE E GESTIONE DI IMPIANTI INERENTI AI DETTI SERVIZI, NONCHE' LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' STRUMENTALI, CONNESSE E COMPLEMENTARI A QUELLE SOPRA INDICATE; L'OFFERTA DI SERVIZI INTEGRATI PER LA REALIZZAZIONE E L'EVENTUALE SUCCESSIVA GESTIONE DI INTERVENTI O MISURE DI RIDUZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA PRIMARIA; LA PRESTAZIONE DI SERVIZI DI STUDIO E CONSULENZA NELL'AMBITO DELLE ATTIVITA' DI CUI AI PUNTI PRECEDENTI NEL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE; LA RICERCA, LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, DI VAPORE, NONCHE' DEGLI ALTRI PRODOTTI ENERGETICI DI CUI AI PUNTI PRECEDENTI NONCHE' LA PROGETTAZIONE, LA REALIZZAZIONE, LA FORNITU-RA, LA GESTIONE, LA MANUTENZIONE DI CENTRALI E DI IMPIANTI RELATIVI ALLE ATTIVITA' DI CUI SOPRA, SIA PER CONTO PROPRIO CHE PER CONTO DI TERZI; LA PRESTAZIONE DI SERVIZI INERENTI ALLO SFRUTTAMENTO DI FONTI, MATERIE, PRODOTTI, CENTRALI E IMPIANTI DI CUI AI PUNTI SOPRA ESPOSTI; LA VENDITA AL DETTAGLIO DI PRODOTTI ELETTRICI O ELETTRONICI FINALIZZATI ALL'OTTIMIZZAZIONE E ALLA RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI; LA SOCIETA' INOLTRE POTRA' COMMERCIALIZZARE L'ENERGIA PRO-DOTTA DAGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE RINNOVABILE; LA REALIZZAZIONE, LA PRODUZIONE, LA RAPPRESENTANZA, IL COM-MERCIO E L'ASSISTENZA NEL CAMPO DI: SISTEMI MECCANICI, ELETTROMECCANICI, APPARATI PER L'ILLUMINAZIONE, STAZIONI DI ENERGIA, CONDUTTORI NORMALI E SPECIALI, MATERIALI PER L'UFFICIO E PER COMUNICAZIONE, COMPONENTI PER L'AUTOMAZIONE E LA GESTIONE AZIENDALE DI QUALSIASI TIPO E GENERE;ATTIVITA' DI SVILUPPO PER LA REALIZZAZIONE DI COMPONENTI SOFTWARE DI CONTROLLO, TRASMISSIONE ED ELABORAZIONE DEI DATI PER CONTO TERZI, LA REALIZZAZIONE, LA RAPPRESENTANZA E LA COM-MERCIALIZZAZIONE DI SPECIFICI PROGRAMMI APPLICATIVI LA PROGETTAZIONE, LA REALIZZAZIONE, LA RAPPRESENTANZA ED IL COMMERCIO DI IMPIANTI DI COGENERAZIONE, IMPIANTI DI RISCALDA-MENTO DEI FLUIDI MEDIANTE PROCESSO SOLARE TERMICO E GEOTERMICO, IMPIANTI SOLARI E GEO TERMICI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA; LA PROGETTAZIONE, LA COSTRUZIONE, LA RAPPRESENTANZA E LA COMMERCIALIZZAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI REALIZZATI CON COMPONENTI DI SILICIO MONOCRISTALLINO, SILICIO POLICRISTALLI-NO, SILICIO AMORFO, FILM SOTTILI, CELLE ORGANICHE; LA RICERCA E SVILUPPO DEI MATERIALI UTILIZZATI NEGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DALLE FONTI RINNOVA-BILI; LA RICERCA E SVILUPPO DEI SISTEMI E DELLE APPLICAZIONI INNOVATIVE PER GLI EDIFICI BIOCOMPATIBILI ED ENERGETICAMENTE INDI-PENDENTI; LA PROGETTAZIONE DI SISTEMI ED EDIFICI ENERGETICAMENTE OTTI-MIZZATI ATTRAVERSO L'UTILIZZO DI ENERGIA DERIVANTE DA FONTI RINNOVABILI, SISTEMI ENERGETICI PASSIVI E ATTIVI; AUDIT ENERGETICI E PROCESSI FINALIZZATI AL RILASCIO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER I NUOVI EDIFICI E QUELLI DI COSTRUZIONE ANTECEDENTE IL 2006, IN OTTEMPERANZA CON IL DECRETO LEGISLATIVO 19 AGOSTO 2005, N. 192, RECANTE: "ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 2002/91/CE RELATIVA AL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'E-DILIZIA" E SUCCESSIVE MODIFICHE. LA SOCIETA' POTRA' ANCORA SVOLGERE L'ATTIVITA' DI CONSULENZA IN CAMPO ARCHITETTONICO: PROGETTAZIONE DI EDIFICI, DIREZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ARCHI-TETTURA DEL PAESAGGIO, IN CAMPO INGEGNERISTICO, TECNICO E DI GESTIONE DI PROGETTI CONNESSI ALL'INGEGNERIA CIVILE, IDRAULICA E DEI TRASPORTI CON ESCLUSIONE DI QUELLE ATTIVITA' CHE LA LEGGE RISERVI IN MODO ESCLUSIVO A PARTICOLARI CATEGORIE PROFES-SIONALI; CON ESCLUSIONE DI QUELLE ATTIVITA' CHE LA LEGGE RI-SERVI IN MODO ESCLUSIVO A PARTICOLARI CATEGORIE PROFESSIONALI, PER LE QUALI LA SOCIETA' POTRA' AVVALERSI DELLE RELATIVE PRO-FESSIONALITA'. IL TUTTO NEI LIMITI E CON L'OSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI PREVISTI DALLE NORME INDEROGABILI DI LEGGE. LA SOCIETA' POTRA' PARTECIPARE A GARE E APPALTI SIA PRIVATI CHE PUBBLICI. ESSA POTRA' INOLTRE EFFETTUARE LAVORAZIONI ANALOGHE ED AFFINI. ESSA POTRA' ALTRESI' COMPIERE QUALSIASI ALTRA ATTI-VITA' CHE SIA AUSILIARIA, COMPLEMENTARE O COMUNQUE CONNESSA CON QUELLE INNANZI INDICATE. PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGET-TO SOCIALE ESSA POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, FINANZIARIE, NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO, MOBILIARI ED IMMOBILIARI CHE RITENESSE NECESSARIE, CON ESPRES-SA ESCLUSIONE DI QUELLE DISCIPLINATE DALLE LEGGI 2 GENNAIO 1991 E 5



## Poteri

### poteri da statuto

LUGLIO 1991 N.RO 197, DOMANDANDO EVENTUALI FINANZIA-MENTI, CONCEDENDO GARANZIE REALI, FIDEJUSSIONI ED AVALLI A GA-RANZIA DELLE OBBLIGAZIONI PROPRIE E ASSUNTE DAI TERZI PER ESSA SOCIETA', COMPRESA L'ASSUNZIONE DI INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' E/O CONSORZI DI IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO, AFFINE O COMUNQUE CONNESSO AL PROPRIO. LA SOCIETA' PUO' RICHIEDERE TUTTI I FINANZIAMENTI E/O CONTRIBUTI PREVISTI DALLE LEGGI VIGENTI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE.

### ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

L'ORGANO AMMINISTRATIVO E' INVESTITO DEI PIU' AMPI POTERI PER LA GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA SOCIETA', SALVO QUELLI CHE L'ASSEMBLEA RISERVA A SE STESSA ALL'ATTO DELLA NOMINA. ESSO HA IN PARTICOLARE FACOLTA' DI COMPIERE TUTTI GLI ATTI CHE RITENGA NECESSARI OD OPPORTUNI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, ESCLUSI SOLTANTO QUELLI RISERVATI PER LEGGE O PER STATUTO ALL'ASSEMBLEA. L'ORGANO AMMINISTRATIVO PUO' NOMINARE PROCURATORI PER DETERMINATI ATTI O CATEGORIE DI ATTI. L'AMMINISTRATORE UNICO, IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, I SINGOLI AMMINISTRATORI O CO-AMMINISTRATORI DISGIUNTAMENTE, OVVERO CONGIUNTAMENTE AI SENSI DEL PRESENTE STATUTO E GLI AMMINISTRATORI DELEGATI, SE NOMINATI, NEI LIMITI DELLA DELEGA, HANNO LA RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA SOCIETA' E LA FIRMA SOCIALE DI FRONTE AI TERZI E IN GIUDIZIO, CON FACOLTA' DI PROMUOVERE AZIONI E ISTANZE GIUDIZIARIE E AMMINISTRATIVE DI OGNI GENERE E IN OGNI GRADO. NELL'IPOTESI DI ORGANO AMMINISTRATIVO COLLEGIALE, IL VICE PRE-SIDENTE DEL CONSIGLIO SOSTITUISCE IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO IN CASO DI ASSENZA O IMPEDIMENTO DI QUELLO, ESERCITANDONE GLI STESSI POTERI. LA SOTTOSCRIZIONE DEL VICE PRESIDENTE FA PROVA, NEL CONFRONTI DEI TERZI, DELL'ASSENZA O DELL'IMPEDIMENTO DEL PRESIDENTE.

LA SOMMA DA DEDURRE DAGLI UTILI NETTI RISULTANTI DAL BILANCIO REGOLARMENTE APPROVATO, PER FORMARE LA RISERVA LEGALE PREVISTA DALL'ART. 2430 DEL CODICE CIVILE, DEVE ESSERE ALMENO PARI AD UN QUINTO DEGLI STESSI FINO A CHE LA RISERVA NON ABBIA RAGGIUNTO, UNITAMENTE AL CAPITALE, L'AMMONTARE DI EURO 10.000,00 (DIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA RISERVA COSI' FOR-MATA PUO' ESSERE UTILIZZATA SOLO PER IMPUTAZIONE A CAPITALE E PER COPERTURA DI EVENTUALI PERDITE E DOVRA' ESSERE REINTEGRATA CON LE MEDESIME MODALITA' APPENA INDICATE SE VIENE DIMINUITA PER QUALSIASI RAGIONE.

## Altri riferimenti statutari

### clausole di prelazione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

## 2 Capitale e strumenti finanziari

### Capitale sociale in Euro

Deliberato: 1.000,00

Sottoscritto: 1.000,00

Versato: 1.000,00

Conferimenti in denaro

### Conferimenti e benefici

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

## 3 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

### Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 17/06/2021 pratica con atto del 15/06/2021

Data deposito: 17/06/2021

Data protocollo: 17/06/2021

Numero protocollo: LT-2021-36339

**capitale sociale**

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
1.000,00 Euro

**Proprieta'**

**ALEMANNI FRANCESCO MARIA**

Quota di nominali: 180,00 Euro  
Di cui versati: 180,00  
Codice fiscale: LMNFNC72R02F537D  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
ROMA (RM) VIA SERGIO I 32 CAP 00165

**Proprieta'**

**SPAZIANI STEFANO**

Quota di nominali: 180,00 Euro  
Di cui versati: 180,00  
Codice fiscale: SPZSFN68S30C858W  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
COLLEFERRO (RM) VIA TIZIANO 4 CAP 00034

**Proprieta'**

**SAPIENZA MASSIMO DANIELE**

Quota di nominali: 100,00 Euro  
Di cui versati: 100,00  
Codice fiscale: SPNMSM75H30C351K  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
ROMA (RM) VIALE PARIOLI 43 CAP 00197

**Proprieta'**

**BELLI DOMENICO**

Quota di nominali: 180,00 Euro  
Di cui versati: 180,00  
Codice fiscale: BLLDNC71P18D810B  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
ROMA (RM) VIA DI CASAL BERTONE 66 CAP 00159

**Proprieta'**

**MESSIA MARCO**

Quota di nominali: 180,00 Euro  
Di cui versati: 180,00  
Codice fiscale: MSSMRC78M12D810N  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
COLLEPARDO (FR) VIA ROMA 17 CAP 03010

**Proprieta'**

**SELLARI ANDREA**

Quota di nominali: 180,00 Euro  
Di cui versati: 180,00  
Codice fiscale: SLLNDR97A21D810P  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
FROSINONE (FR) VIA PIAVE 10 CAP 03100

**4 Amministratori**

**Amministratore Unico**

**ALEMANNI FRANCESCO MARIA** Rappresentante dell'impresa

**Organi amministrativi in carica**  
**amministratore unico**

Numero componenti: 1

## Elenco amministratori

### Amministratore Unico

**ALEMANNI FRANCESCO MARIA**

*domicilio*

*carica*

Rappresentante dell'impresa  
Nato a VIBO VALENTIA (VV) il 02/10/1972  
Codice fiscale: LMNFNC72R02F537D  
ROMA (RM)  
VIA SERGIO I 32 CAP 00165

**amministratore unico**  
Data atto di nomina 15/06/2021  
Data iscrizione: 17/06/2021  
Durata in carica: fino alla revoca

## 5 Attività, albi ruoli e licenze

**Stato attività**

Impresa INATTIVA

### Attività

**stato attività**

Impresa INATTIVA

**Classificazione dichiarata ai fini IVA dell'attività prevalente**

Codice: 35.11.00 - produzione di energia elettrica  
Data riferimento: 15/06/2021

## 6 Sede ed unità locali

**Indirizzo Sede legale**

FROSINONE (FR)  
VIA ALDO MORO 233 CAP 03100

**Indirizzo PEC**

solarfuturefr@pec.it

**Partita IVA**

03158190607

**Numero repertorio economico amministrativo (REA)**

FR - 304881

## 7 Storia delle modifiche dal 17/06/2021

**Protocolli evasi**

Anno 2021

1

**Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese di FROSINONE - LATINA**

**Protocollo n. 36339/2021 del 17/06/2021**

*moduli*

S1 - iscrizione di società, consorzio, g.e.i.e., ente pubb. econ.  
S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali  
P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone  
Numero modelli: 2  
**IVA - modulo iva**

*atti*

**C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate**

• **atto costitutivo**

Data atto: 15/06/2021

Data iscrizione: 17/06/2021

atto pubblico

Notaio: BALDASSARRA MATTEO

Repertorio n: 10869

Località: CASSINO (FR)

• **nomina/conferma amministratori**

Data atto: 15/06/2021

Data iscrizione: 17/06/2021

atto pubblico

Notaio: BALDASSARRA MATTEO

Repertorio n: 10869

Località: CASSINO (FR)

Data iscrizione: 17/06/2021

ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

Data iscrizione: 17/06/2021

• **ALEMANNI FRANCESCO MARIA**

Codice fiscale: LMNFNC72R02F537D

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

E' STATA NOMINATA ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 15/06/2021

DURATA: FINO ALLA REVOCA

*Iscrizioni*

**Estremi atto di costituzione**

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**

Notaio: BALDASSARRA MATTEO

Numero repertorio: 10869

Località: CASSINO (FR)

**Sedi secondarie e unità locali cessate**

***Non sono state richieste informazioni su unità locali cessate***

**TRA:**

di seguito congiuntamente denominato anche "Parte Promittente Venditrice"

E

## PREMESSE

**Parte Promittente Venditrice per**

Terreni F.16 Ceperano		
Foglio	mappale	superficie
16	107	1180,00
16	202	2340,00
16	230	120,00
16	231	320,00

**S.G.S. IMMOBILIARES.r.l.s.**  
VIA PIATELLI N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607

16	232	200,00
16	233	250,00
16	234	4200,00
16	235	350,00
16	238	210,00
16	239	460,00
16	240	1970,00
16	241	10120,00
totale superf. mq		21720,00
totale superf. Ha		2,17

Per una superficie complessiva di circa Mq 21.720,00 pari ad Ha 2,17.

II) A rappresentazione grafica dell'area di cui sopra (di seguito, per brevità, anche il **"Terreno"**) si allega alla presente scrittura (sub lettera A), relativo stralcio planimetrico catastale; a miglior individuazione dei lotti oggetto della presente scrittura, si specifica inoltre che i Terreni sono ubicati nel Comune di Ceprano (FR),

III) La Parte Promissaria Acquirente è una società che sviluppa impianti fotovoltaici su tutto il territorio Nazionale e ha intenzione di promuovere un procedimento autorizzatorio per la realizzazione sul Terreno di un impianto fotovoltaico e/o delle opere necessarie al suo esercizio e/o delle opere di connessione con la rete elettrica nazionale (**"Impianto Fotovoltaico"**).

IV) Ai fini dell'Autorizzazione alla costruzione e successiva realizzazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico, le Parti si sono già manifestate la reciproca disponibilità alla stipula degli atti necessari alla compravendita del Terreno.


Tanto premesso, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, redatta in duplice originale, ognuno composto di numero sette facciate, oltre l'Allegato ivi menzionato, le Parti intendono formalizzare detti accordi e regolamentare compiutamente i loro rapporti ai seguenti.

### PATTI E CONDIZIONI

#### Art. 1) Validità ed efficacia delle premesse.

1.1 Le superiori premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare e costituiscono il suo comune presupposto.

✍



S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
 VIA PIATTELLA 2  
 03100 FROSINONE (FR)  
 P.IVA: 03030390607

2



## Art. 2) Oggetto del Contratto Preliminare.

2.1 La Parte Promittente Venditrice, si obbliga a vendere l'intera e piena proprietà del Terreno, per l'effetto obbligandosi a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita e contestualmente a trasferire il bene alla Parte Promissaria Acquirente, ovvero a persona da nominarsi da parte di quest'ultima entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1401 e segg. cod. civ.

2.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano che quanto precede è un Contratto Preliminare Unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera la Parte Promissaria Acquirente di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art 3.

## Art. 3) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo.

3.1 Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta della Parte Promissaria Acquirente, entro il **30 dicembre 2021** (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio

3.2 La Parte Promissaria Acquirente indicherà alla Parte Promittente Venditrice, per iscritto e a mezzo di comunicazioni telefoniche con almeno quindici giorni di anticipo, il nome del Notaio prescelto, il luogo, la data e l'ora della stipula.

## Art. 4) Corrispettivo e pagamento.

4.1 Il corrispettivo della compravendita del Terreno industriale è concordato e convenuto tra le Parti nell'importo, dalle stesse fissato unitariamente pari ad **€ 90.000,00 (Euro Novantamila /00) per ogni ettaro catastale / € 9,00 (Euro 9/00)** per ogni metro quadro di Terreno, per un totale di **€ 195.480,00 (Euro Centonovantacinquemilaquattrocentottanta/00)** per i mappali sopracitati.

Prezzo che la Parte Promissaria Acquirente si obbliga fin d'ora a corrispondere in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico o assegno circolare intestato ad ogni singolo componente della parte venditrice.

4.2 La Parte Promittente Venditrice sosterrà gli eventuali costi (ivi inclusi quelli legali e notarili) per frazionare il Terreno, ove ciò si rendesse necessario per la vendita inoltre provvederà, a sua cura e spese, ad estinguere e cancellare per intero ipoteche, 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 del Terreno compromesso in vendita, ovvero la sua disponibilità o il suo valore economico, in modo tale che sia vera ed esatta la dichiarazione di cui al successivo art. 6.

4.3

Entro il termine di 15 giorni dalla data di ricezione della soluzione di connessione da parte del Gestore di Rete, la parte Promissaria Acquirente si impegna a corrispondere alla parte Promittente Venditrice, con le modalità previste all'art. 4.1, la somma di euro 5.000,00 (cinquemila/00) a titolo di anticipo sulla somma pattuita e caparra confirmatoria, salvo eventuale comunicazione di rinuncia all'esercizio del diritto di opzione entro il termine di ricezione della soluzione di connessione.

Resta inteso tra le Parti che, nel caso in cui la Parte promissaria Acquirente rinunciasse all'esercizio del diritto di opzione successivamente al pagamento della caparra, la Parte promittente venditrice potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra.

La parte acquirente stima che la ricezione della soluzione di connessione, salvo imprevisti, avrà come tempistica giorni 100 dalla data di stipula del contratto preliminare.

S.C.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
VIA PIAVE N.2  
03100 FROSINONE (FR) 3  
P.IVA: 03030390607

#### **Art. 5) Obbligo di cooperazione reciproca tra le parti.**

5.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Parte Promittente Venditrice si obbliga a consentire alla Parte Promissaria Acquirente il diritto di accedere al Terreno, al fine di effettuare le rilevazioni che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico. La Parte Promissaria Acquirente, reciprocamente, si obbliga a compiere tali attività nel rispetto dell'attuale destinazione nonché delle attività svolte dai proprietari sul Terreno e a non recarvi alcun danno, né direttamente né per il tramite di propri dipendenti e/o incaricati, altrimenti rispondendo automaticamente, in tal caso, di ogni eventuale nocumento al Terreno e/o ad ogni pianta, opera e/o addizione presente sullo stesso, mediante risarcimento in forma specifica (obbligo di ripristino del precedente stato a sua esclusiva cura e spese); ciò anche per ogni danno, nessuno escluso, eventualmente conseguente all'accesso all'interno del Terreno da parte di persone o cose operanti in nome, per conto e nell'interesse della Parte Promissaria Acquirente, ivi compreso, a mero titolo di esempio, l'eventuale danneggiamento alla strada di accesso, obbligandosi in tal caso a provvedere alla sistemazione della stessa, immediatamente al sopraggiungere di ogni eventuale sfaldamento e/o deterioramento dell'asfalto esistente.

5.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce irrevocabilmente alla Parte Promissaria Acquirente, rilasciata anche nell'interesse di quest'ultima, la piena e incondizionata facoltà di agire in suo nome e 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 e attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno, per l'eventuale frazionamento dello stesso ove necessario e in generale per l'esecuzione degli accordi intercorsi tra le Parti, impegnandosi fin d'ora e dove necessario a ratificare l'operatore rendicontare alla Parte Promittente Venditrice, tenendola costantemente informata, sul proprio operato in tutte le sue fasi. La Parte Promittente Venditrice, ove necessario, si impegna fin d'ora a ratificare e tenere per valide le iniziative che saranno assunte dalla Parte Promissaria Acquirente, impegnandosi a collaborare fattivamente con quest'ultima per il conseguimento delle finalità del presente art. 5. Il consenso prestato nel presente art. 5 non implica alcun trasferimento in capo e/o in favore alla Parte Promissaria Acquirente di disponibilità, né materiale né giuridica, del Terreno ed in particolare non implica alcun possesso, neanche mediato, né alcuna detenzione, neanche precaria, né consente alla Parte Promissaria Acquirente di altrimenti disporre del Terreno, fino a quando non avverrà la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

5.3 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a comunicare costantemente alla Parte Promittente Venditrice l'andamento del procedimento di autorizzazione dell'impianto fotovoltaico, a comunicare immediatamente e senza indugio l'esito del procedimento di Autorizzazione ed infine, nel caso in cui l'impianto fotovoltaico non potesse essere autorizzato per motivi indipendenti dalla propria volontà e/o nel caso in cui le prescrizioni imposte dagli Enti pubblici coinvolti dovessero rendere l'investimento eccessivamente oneroso, a darne senza indugio immediata comunicazione alla Parte Promittente Venditrice.

#### **Art. 6) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice.**

6.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena e incondizionata proprietaria del Terreno e che tale resterà fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 2 e 3, stipuleranno il

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.

VIA PIACE 12/2

03100 BROSINONE (FR)

P.IVA: 03030390607



Contratto Definitivo, obbligandosi in ogni caso a fornire alla Parte Promissaria Acquirente tutte le garanzie di legge.

La Parte Promittente Venditrice dichiara, e la Parte Promissaria Acquirente prende atto, che il fondo oggetto del presente contratto preliminare confina con altri di proprietà di imprenditori agricoli e che pertanto, ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 817 del 14.8.71 e del Codice civile, prima della sottoscrizione del contratto definitivo la proposta di vendita dovrà essere comunicata a detti imprenditori per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

6.2 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.

6.3 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce inoltre 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 della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 1 e 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

6.4 È fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque opera sul Terreno, fermi restando il suo diritto e la sua facoltà di continuare a possedere il Terreno e a compirvi e proseguirvi tutte le lavorazioni, iniziate e/o da iniziare, in conformità alla sua naturale vocazione, durante il termine di cui al precedente art. 3.

6.5 In particolare le Parti stabiliscono concordemente che la Parte Promittente Venditrice ha pieno diritto e piena facoltà di lavorare il Terreno nonché di raccoglierne e farne propri i frutti fino alla stipula del Contratto Definitivo di Compravendita.

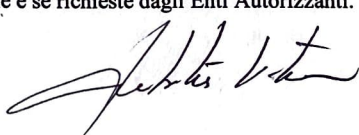
6.6 Le Parti convengono inoltre che alla Parte Promittente Venditrice è garantito e conservato pieno diritto e piena facoltà, sempre fino alla stipula del Contratto Definitivo di compravendita, di provvedere - sia direttamente che per il tramite di terzi soggetti incaricati - al taglio totale degli alberi eventualmente vegetanti su una parte del Terreno medesimo nonché a fare proprio il legname delle piante ovvero, a insindacabile scelta della Parte Promittente Venditrice, a far proprio il ricavato della relativa vendita; all'uopo la Parte Promittente Venditrice avrà pieno diritto e piena facoltà di chiedere, ottenere, trasferire e/concedere anche a terzi, ogni autorizzazione, nulla-osta, permesso e/o comunque ogni provvedimento previsto dalle leggi, dai regolamenti, dagli usi, da rilasciarsi per il taglio degli alberi da parte delle competenti Autorità.

6.7 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a richiedere, acquisire e consegnare alla Parte Promissaria acquirente, entro la data di stipula del Contratto Definitivo di compravendita, copia del certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare.

6.8 La Parte Promittente Venditrice - sempre senza alcuna volontà di cedere né trasferire alcun possesso, né detenzione, né disponibilità - sin da ora autorizza la Parte Promissaria Acquirente a svolgere, ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, le eventuali indagini archeologiche e di smianamento sul Terreno come e se richieste dagli Enti Autorizzanti.

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.

VIA PIACENZA  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607



6.9 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a ricoprire, sempre a propria cura e spese, le eventuali trincee in un tempo massimo di 30 giorni dallo svolgimento degli scavi, ovvero entro 30 giorni dal termine indicato dagli Enti preposti per il riempimento, onde garantire alla Parte Promittente Venditrice il pieno ripristino dello stato del Terreno e il pieno recupero della disponibilità delle porzioni di Terreno interessate dagli interventi; resta inteso che, ove ci fossero ritrovamenti, entrambe le Parti si adegueranno alle tempistiche dettate dagli organi competenti.

#### **Art. 7) Trasferimento del Terreno a Parte Promissaria Acquirente.**

7.1 La Parte Promissaria Acquirente acquisirà dalla Parte Promissaria Venditrice la titolarità giuridica e la 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 la medesima dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive nonché, infine, il possesso materiale e giuridico del Terreno solo all'atto della stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita.

#### **Art. 8) Comunicazioni - elezione del domicilio.**

8.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel Contratto Preliminare, ogni comunicazione prescritta dal (e/o relativa al) Contratto Preliminare stesso o al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto e inviata a mezzo lettera raccomandata A/R ai seguenti indirizzi:

Parte Promittente Venditrice:

c/o Econtaminazioni Group srl, con sede in Frosinone (FR), via Aldo Moro 223, C.F. e P.Iva. 03060180605 ; email: [econtaminazioni@gmail.com](mailto:econtaminazioni@gmail.com)

Società di Intermediazione : SGS Immobiliare srls, con sede in Frosinone (FR), Via Piave,14

P.iva 03030390607, Tel 0775 1434884; email : [sellari.immobiliare@gmail.com](mailto:sellari.immobiliare@gmail.com) – pec  
SGS.immobiliare1@pec.it

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

#### **Art. 9) Spese, tasse, imposte, costi ed oneri.**

9.1 Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi al trasferimento del diritto di proprietà del Terreno in favore della Parte Promissaria Acquirente, consistenti in costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione, voltura catastale e/o pubblicazione, sia del Contratto Preliminare, sia del Contratto Definitivo, resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

#### **Art. 10) Ripetizione – Stipula del Contratto Definitivo ex 1395 cod. civ.**

10.1. 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 autenticata, eventualmente

SGS Immobiliare s.r.l.s.

VIA PIAVE 14  
03100 FROSINONE (FR)  
P. IVA: 03030390607



indicazioni del Notaio rogante, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente ed entro 10 giorni da detta richiesta.

10.2 Nella sola ipotesi in cui una o più delle Parti Promittenti Venditrici, benché regolarmente invitate ad addvenire alla ripetizione del contratto preliminare o alla stipula del Contratto Definitivo, non si presentassero presso il Notaio alla Data di Stipula, la stessa conferisce sin d'ora alla Parte Promissaria Acquirente procura speciale irrevocabile, essendo la stessa conferita anche nell'interesse della mandataria, con facoltà di contrarre con se stessa ex art. 1395 cod. civ., affinché anche in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice abbia a stipulare il Contratto Definitivo con espressa richiesta di trascrivere il medesimo presso gli uffici competenti ed esonerando il conservatore da responsabilità, nonché pagando il prezzo mediante deposito presso il Notaio rogante di assegno circolare dell'importo previsto al precedente art. 4) e con facoltà della Parte Promittente Venditrice di ritirarlo in qualsiasi momento nonché rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo e rendere le necessarie comunicazioni urbanistiche previste dalla legge, tra le quali quella che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nel li allegato certificato di destinazione urbanistica.

#### **Art. 11) Cessione di diritti e/o del contratto.**

11.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso affinché la Parte Promissaria Acquirente possa cedere, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo e/o dall'Atto di Accettazione, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 In tali ipotesi di cessione e/o sostituzione, la Parte Promissaria Acquirente resta comunque solidalmente obbligata, unitamente al soggetto subentrante e/o cessionario, all'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare, nessuno escluso.

#### **Art. 12) Controversie – Foro convenzionale esclusivo.**

12.1 Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto Preliminare, essendo stato concluso il presente accordo in Ceprano (Fr), dovendo essere ivi eseguite le principali obbligazioni oggetto del presente accordo, sono dalle parti devolute fin d'ora di comune accordo alla esclusiva giurisdizione del Tribunale di Frosinone (FR), ritenuto pertanto competente in via esclusiva da entrambe le parti.

#### **Art. 13) Disposizione finale/clausola di chiusura.**

13.1 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente contratto avente il medesimo oggetto. Per quanto non espressamente regolamentato nel presente contratto le parti fanno concorde riferimento alle norme del codice civile.

*Letto, confermato e sottoscritto*

Frosinone, Li 31.08.2020

**S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.**  
VIA PLAVE N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607

La Parte Promittente Venditrice

Istituto per la Produttività e  
Sviluppo Etico Economico Srl

La Parte Promissaria Acquirente

Fancesco Maria Alemanni

Econtaminazioni Group S.r.l.  
Econtaminazioni Group S.r.l.  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 0306018060

Per espressa approvazione degli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

La Parte Promittente Venditrice

Istituto per la Produttività e  
Sviluppo Etico Economico Srl

La Parte Promissaria Acquirente

Econtaminazioni Group SRL

Francesco Maria Alemanni  
Econtaminazioni Group S.r.l.  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 0306018060

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
VIA PIAVE N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607

N-11900

Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANIELE MARIANI

*Debita*

contaminazioni Group S.r.l.s.  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 03060180605

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
VIA PIATTE N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607



# CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE DI COMPRAVENDITA

TRA:

<input checked="" type="checkbox"/> PULLO BRIGIDA nata a RIPI (FR) il 29/12/1948	PLLBGD48T69H324Q
<input checked="" type="checkbox"/> PULLO MARIA ANTONIETTA nata a CEPRANO (FR) il 15/10/1961	PLLMNT61R55C479U
<input checked="" type="checkbox"/> PULLO GINO nato a RIPI (FR) il 14/08/1936	PLLGNI36M14H324O
<input checked="" type="checkbox"/> ZANGRILLI LUIGIA nata a RIPI (FR) il 21/11/1940	ZNGLGU40S61H324T
<input checked="" type="checkbox"/> PULLO LOREDANA nata a RIPI (FR) il 25/05/1952 <i>Cenada</i>	PLLLDN52E65H324N
<input checked="" type="checkbox"/> RECINE CARLO nato a RIPI (FR) il 06/06/1958	RCNCRL58H06H324Z
<input checked="" type="checkbox"/> RECINE DUILIO nato a RIPI (FR) il 11/10/1950	RCNDLU50R11H324A
<input checked="" type="checkbox"/> PULLO ANNA nata a RIPI (FR) il 11/03/1951	PLLNNA51C51H324W
<input checked="" type="checkbox"/> PULLO ENNIO nato a RIPI (FR) il 13/07/1959	PLLNNE59L13H324K
<input checked="" type="checkbox"/> PULLO GIOVANNA nata a RIPI (FR) il 26/04/1957 <i>Anna Gioia</i>	PLLGNN57D66H324A
<input checked="" type="checkbox"/> IMPERIOLI ANNA MARIA nata a RIPI (FR) il 23/04/1969	MPRNMR69D63H324C
<input checked="" type="checkbox"/> IMPERIOLI CARLO nato a RIPI (FR) il 27/11/1944	MPRCRL44S27H324B
<input checked="" type="checkbox"/> PULLO MARIA nata a RIPI (FR) il 10/09/1924	PLLMRA24P50H324D
<input checked="" type="checkbox"/> IMPERIOLI ANNA MARIA nata a RIPI (FR) il 23/04/1969	MPRNMR69D63H324C

di seguito congiuntamente denominato anche "Parte Promittente Venditrice"

E

**ECONTAMINAZIONI GROUP srl**, con sede in Frosinone (FR), via Aldo Moro 223, e P.Iva. 03060180605 qui rappresentata da Francesco Maria Alemanni, C.F. LMNFNC72R02F537D, in qualità di amministratore, munito degli occorrenti poteri in forza di statuto e di legge (di seguito anche la **"Parte Promissaria Acquirente"** e, congiuntamente alla Parte Promittente Venditrice, le "Parti"): (Parte Promittente Venditrice e Parte promissaria acquirente, di seguito potranno essere congiuntamente definite anche **"Parti"**).

## PREMESSE

I Sig.ri:

PULLO BRIGIDA - PULLO MARIA ANTONIETTA - PULLO GINO - ZANGRILLI LUIGIA -  
PULLO LOREDANA - RECINE CARLO - RECINE DUILIO - PULLO ANNA - PULLO ENNIO -  
PULLO GIOVANNA - IMPERIOLI ANNA MARIA - IMPERIOLI CARLO - PULLO MARIA -  
IMPERIOLI ANNA MARIA -

Parte Promittente Venditrice per l'intero, dichiarano di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni industriali di circa 5 Ha 25 are 97ca più specificamente identificati e distinti come segue nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ceprano (FR) al NCT al Foglio 16 e più precisamente

**S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.**

VIA PIAVE N. 3  
03100 FROSINONE (FR)  
P. IVA: 03030390607



Terreni Ceprano F.16			Ditte catastali
Foglio	Particella	Superficie (mq)	
16	471	4032,00	Pullo Brigida
16	472	4033,00	Pullo Maria Antonietta
16	321	6730,00	Pullo Gino
16	323	1800,00	Pullo Gino-Zangrilli Luigia
16	327	1740,00	
16	326	3160,00	Pullo Loredana
16	324	35,00	
16	87	9880,00	Recine Carlo- Recine Duilio
16	155	2700,00	Pullo Anna-Pullo Ennio-Pullo Giovanna
16	418	4130,00	
16	419	100,00	
16	420	1212,00	
16	421	500,00	
16	479	2980,00	Imperioli Anna Maria
16	480	20,00	Imperioli Carlo Carlo -Pullo Maria
16	481	925,00	Imperioli Anna Maria
16	483	1157,00	
16	482	640,00	Imperioli Carlo Carlo -Pullo Maria
16	484	4403,00	
16	473	807,00	Pullo Brigida-Loredana-Maria Antonietta
16	474	403,00	
16	475	404,00	
16	476	346,00	
16	268	230,00	
16	269	230,00	
Totale mq		52597,00	
Totale ha		5,26	

Per una superficie complessiva di circa Mq 52.597,00 pari ad Ha 5,2597.

II) A rappresentazione grafica dell'area di cui sopra (di seguito, per brevità, anche il **"Terreno"**) si allega alla presente scrittura (sub lettera A), relativo stralcio planimetrico catastale; a miglior individuazione dei lotti oggetto della presente scrittura, si specifica inoltre che i Terreni sono ubicati nel Comune di Ceprano (FR),

III) La Parte Promissaria Acquirente è una società che sviluppa impianti fotovoltaici su tutto il territorio Nazionale e ha intenzione di promuovere un procedimento autorizzatorio per la realizzazione sul Terreno di un impianto fotovoltaico e/o delle opere necessarie al suo esercizio e/o delle opere di connessione con la rete elettrica nazionale (**"Impianto Fotovoltaico"**).

IV) Ai fini dell'Autorizzazione alla costruzione e successiva realizzazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico, le Parti si sono già manifestate la reciproca disponibilità alla stipula degli atti necessari alla compravendita del Terreno.

Tanto premesso, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, redatta in duplice originale, ognuno composto di numero sette facciate, oltre l'Allegato ivi menzionato, le Parti intendono formalizzare detti accordi e regolamentare compiutamente i loro rapporti ai seguenti.

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
VIA PIAVE N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607



## PATTI E CONDIZIONI

### Art. 1) Validità ed efficacia delle premesse.

1.1 Le superiori premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare e costituiscono il suo comune presupposto.

### Art. 2) Oggetto del Contratto Preliminare.

2.1 La Parte Promittente Venditrice, si obbliga a vendere l'intera e piena proprietà del Terreno, per l'effetto obbligandosi a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita e contestualmente a trasferire il bene alla Parte Promissaria Acquirente, ovvero a persona da nominarsi da parte di quest'ultima entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1401 e segg. cod. civ.

2.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano che quanto precede è un Contratto Preliminare Unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera la Parte Promissaria Acquirente di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art 3.

### Art. 3) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo.

3.1 Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta della Parte Promissaria Acquirente, entro il **30 dicembre 2021** (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio

3.2 La Parte Promissaria Acquirente indicherà alla Parte Promittente Venditrice, per iscritto e a mezzo di comunicazioni telefoniche con almeno quindici giorni di anticipo, il nome del Notaio prescelto, il luogo, la data e l'ora della stipula.

### Art. 4) Corrispettivo e pagamento.

4.1 Il corrispettivo della compravendita del Terreno industriale è concordato e convenuto tra le Parti nell'importo, dalle stesse fissato unitariamente pari ad **€ 90.000,00 (Euro Novantamila /00) per ogni ettaro catastale / € 9,00 (Euro 9/00) per ogni metro quadro di Terreno**, per un totale di **€ 473.373,00 (Quattrocentosettantatremilatrecentosettantatre/00)** per i mappali sopracitati.

Prezzo che la Parte Promissaria Acquirente si obbliga fin d'ora a corrispondere in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico o assegno circolare intestato ad ogni singolo componente della parte venditrice.

4.2 La Parte Promittente Venditrice sosterrà gli eventuali costi (ivi inclusi quelli legali e notarili) per frazionare il Terreno, ove ciò si rendesse necessario per la vendita inoltre provvederà, a sua cura e spese, ad estinguere e cancellare per intero ipoteche, 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 del Terreno compromesso in vendita, ovvero la sua disponibilità o il suo valore economico, in modo tale che sia vera ed esatta la dichiarazione di cui al successivo art. 6.

4.3

Entro il termine di 15 giorni dalla data di ricezione della soluzione di connessione da parte del Gestore di Rete, la parte Promissaria Acquirente si impegna a corrispondere alla parte Promittente Venditrice, con le modalità previste all'art. 4.1, la somma di euro 15.000,00 (Quindicimila/00) a

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.

VIA IVAN EX.2

03100 FROSINONE (FR)

P.IVA: 03030390607



titolo di anticipo sulla somma pattuita e caparra confirmatoria, da ripartire proporzionalmente alla superficie in proprietà, salvo eventuale comunicazione di rinuncia all'esercizio del diritto di opzione entro il termine di ricezione della soluzione di connessione.

Resta inteso tra le Parti che, nel caso in cui la Parte promissaria Acquirente rinunciasse all'esercizio del diritto di opzione successivamente al pagamento della caparra, la Parte promittente venditrice potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra.

La parte acquirente stima che la ricezione della soluzione di connessione, salvo imprevisti, avrà come tempistica giorni 100 dalla data di stipula del contratto preliminare.

## **Art. 5) Obbligo di cooperazione reciproca tra le parti.**

5.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Parte Promittente Venditrice si obbliga a consentire alla Parte Promissaria Acquirente il diritto di accedere al Terreno, al fine di effettuare le rilevazioni che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico. La Parte Promissaria Acquirente, reciprocamente, si obbliga a compiere tali attività nel rispetto dell'attuale destinazione nonché delle attività svolte dai proprietari sul Terreno e a non recarvi alcun danno, né direttamente né per il tramite di propri dipendenti e/o incaricati, altrimenti rispondendo automaticamente, in tal caso, di ogni eventuale nocumento al Terreno e/o ad ogni pianta, opera e/o addizione presente sullo stesso, mediante risarcimento in forma specifica (obbligo di ripristino del precedente stato a sua esclusiva cura e spese); ciò anche per ogni danno, nessuno escluso, eventualmente conseguente all'accesso all'interno del Terreno da parte di persone o cose operanti in nome, per conto e nell'interesse della Parte Promissaria Acquirente, ivi compreso, a mero titolo di esempio, l'eventuale danneggiamento alla strada di accesso, obbligandosi in tal caso a provvedere alla sistemazione della stessa, immediatamente al sopraggiungere di ogni eventuale sfaldamento e/o deterioramento dell'asfalto esistente.

5.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce irrevocabilmente alla Parte Promissaria Acquirente, rilasciata anche nell'interesse di quest'ultima, la piena e incondizionata facoltà di agire in suo nome e 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 e attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno, per l'eventuale frazionamento dello stesso ove necessario e in generale per l'esecuzione degli accordi intercorsi tra le Parti, impegnandosi fin d'ora e dove necessario a ratificare l'operatore rendicontare alla Parte Promittente Venditrice, tenendola costantemente informata, sul proprio operato in tutte le sue fasi. La Parte Promittente Venditrice, ove necessario, si impegna fin d'ora a ratificare e tenere per valide le iniziative che saranno assunte dalla Parte Promissaria Acquirente, impegnandosi a collaborare fattivamente con quest'ultima per il conseguimento delle finalità del presente art. 5. Il consenso prestato nel presente art. 5 non implica alcun trasferimento in capo e/o in favore alla Parte Promissaria Acquirente di disponibilità, né materiale né giuridica, del Terreno ed in particolare non implica alcun possesso, neanche mediato, né alcuna detenzione, neanche precaria, né consente alla Parte Promissaria Acquirente di altrimenti disporre del Terreno, fino a quando non avverrà la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

5.3 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a comunicare costantemente alla Parte Promittente Venditrice l'andamento del procedimento di autorizzazione dell'impianto fotovoltaico, a comunicare immediatamente e senza indugio l'esito del procedimento di Autorizzazione ed infine, nel caso in cui l'impianto fotovoltaico non potesse essere autorizzato per motivi indipendenti dalla propria volontà e/o nel caso in cui le prescrizioni imposte dagli Enti pubblici coinvolti dovessero rendere l'investimento eccessivamente oneroso, a darne senza indugio immediata comunicazione alla Parte Promittente Venditrice.



## Art. 6) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice.

6.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena e incondizionata proprietaria del Terreno e che tale resterà fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 2 e 3, stipuleranno il Contratto Definitivo, obbligandosi in ogni caso a fornire alla Parte Promissaria Acquirente tutte le garanzie di legge.

La Parte Promittente Venditrice dichiara, e la Parte Promissaria Acquirente prende atto, che il fondo oggetto del presente contratto preliminare confina con altri di proprietà di imprenditori agricoli e che pertanto, ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 817 del 14.8.71 e del Codice civile, prima della sottoscrizione del contratto definitivo la proposta di vendita dovrà essere comunicata a detti imprenditori per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

6.2 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.

6.3 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce inoltre 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 della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 1 e 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

6.4 È fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque opera sul Terreno, fermi restando il suo diritto e la sua facoltà di continuare a possedere il Terreno e a compiere e proseguirvi tutte le lavorazioni, iniziate e/o da iniziare, in conformità alla sua naturale vocazione, durante il termine di cui al precedente art. 3.

6.5 In particolare le Parti stabiliscono concordemente che la Parte Promittente Venditrice ha pieno diritto e piena facoltà di lavorare il Terreno nonché di raccoglierne e farne propri i frutti fino alla stipula del Contratto Definitivo di Compravendita.

6.6 Le Parti convengono inoltre che alla Parte Promittente Venditrice è garantito e conservato pieno diritto e piena facoltà, sempre fino alla stipula del Contratto Definitivo di compravendita, di provvedere – sia direttamente che per il tramite di terzi soggetti incaricati – al taglio totale degli alberi eventualmente vegetanti su una parte del Terreno medesimo nonché a fare proprio il legname delle piante ovvero, a insindacabile scelta della Parte Promittente Venditrice, a far proprio il ricavato della relativa vendita; all'uopo la Parte Promittente Venditrice avrà pieno diritto e piena facoltà di chiedere, ottenere, trasferire e/concedere anche a terzi, ogni autorizzazione, nulla-osta, permesso e/o comunque ogni provvedimento previsto dalle leggi, dai regolamenti, dagli usi, da rilasciarsi per il taglio degli alberi da parte delle competenti Autorità.

6.7 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a richiedere, acquisire e consegnare alla Parte Promissaria acquirente, entro la data di stipula del Contratto Definitivo di compravendita, copia del certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare.

6.8 La Parte Promittente Venditrice - sempre senza alcuna volontà di cedere né trasferire alcun possesso, né detenzione, né disponibilità - sin da ora autorizza la Parte Promissaria Acquirente a

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.

VIA RIVIERA N.2

03100/FROSINONE (FR)

P. IVA: 03030390607



svolgere, ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, le eventuali indagini archeologiche e di sminamento sul Terreno come e se richieste dagli Enti Autorizzanti.

6.9 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a ricoprire, sempre a propria cura e spese, le eventuali trincee in un tempo massimo di 30 giorni dallo svolgimento degli scavi, ovvero entro 30 giorni dal termine indicato dagli Enti preposti per il riempimento, onde garantire alla Parte Promittente Venditrice il pieno ripristino dello stato del Terreno e il pieno recupero della disponibilità delle porzioni di Terreno interessate dagli interventi; resta inteso che, ove ci fossero ritrovamenti, entrambe le Parti si adegneranno alle tempistiche dettate dagli organi competenti.

#### **Art. 7) Trasferimento del Terreno a Parte Promissaria Acquirente.**

7.1 La Parte Promissaria Acquirente acquisirà dalla Parte Promissaria Venditrice la titolarità giuridica e la 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 la medesima dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive nonché, infine, il possesso materiale e giuridico del Terreno solo all'atto della stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita.

#### **Art. 8) Comunicazioni - elezione del domicilio.**

8.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel Contratto Preliminare, ogni comunicazione prescritta dal (e/o relativa al) Contratto Preliminare stesso o al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto e inviata a mezzo lettera raccomandata A/R ai seguenti indirizzi:

Parte Promittente Venditrice:

c/o Econtaminazioni Group srl, con sede in Frosinone (FR), via Aldo Moro 223, C.F. e P.Iva. 03060180605 ; email: [econtaminazioni@gmail.com](mailto:econtaminazioni@gmail.com)

Società di Intermediazione : SGS Immobiliare srls, con sede in Frosinone (FR), Via Piave, 14

P.iva 03030390607, Tel 0775 1434884; email : [sellari.immobiliare@gmail.com](mailto:sellari.immobiliare@gmail.com) - pec [SGS.immobiliare1@pec.it](mailto:SGS.immobiliare1@pec.it)

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

#### **Art. 9) Spese, tasse, imposte, costi ed oneri.**

9.1 Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi al trasferimento del diritto di proprietà del Terreno in favore della Parte Promissaria Acquirente, consistenti in costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione, voltura catastale e/o pubblicazione, sia del Contratto Preliminare, sia del Contratto Definitivo, resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

#### **Art. 10) Ripetizione – Stipula del Contratto Definitivo ex 1395 cod. civ.**

10.1. 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 autenticata, eventualmente integrando e modificando secondo buona fede gli stessi per rendere l'atto conforme a legge o alle

**S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.**

VIA PIAVE, 14  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607



indicazioni del Notaio rogante, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente ed entro 10 giorni da detta richiesta.

10.2 Nella sola ipotesi in cui una o più delle Parti Promittenti Venditrici, benché regolarmente invitate ad addivenire alla ripetizione del contratto preliminare o alla stipula del Contratto Definitivo, non si presentassero presso il Notaio alla Data di Stipula, la stessa conferisce sin d'ora alla Parte Promissaria Acquirente procura speciale irrevocabile, essendo la stessa conferita anche nell'interesse della mandataria, con facoltà di contrarre con se stessa ex art. 1395 cod. civ., affinché anche in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice abbia a stipulare il Contratto Definitivo con espressa richiesta di trascrivere il medesimo presso gli uffici competenti ed esonerando il conservatore da responsabilità, nonché pagando il prezzo mediante deposito presso il Notaio rogante di assegno circolare dell'importo previsto al precedente art. 4) e con facoltà della Parte Promittente Venditrice di ritirarlo in qualsiasi momento nonché rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo e rendere le necessarie comunicazioni urbanistiche previste dalla legge, tra le quali quella che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nel li allegato certificato di destinazione urbanistica.

#### **Art. 11) Cessione di diritti e/o del contratto.**

11.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso affinché la Parte Promissaria Acquirente possa cedere, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo e/o dall'Atto di Accettazione, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 In tali ipotesi di cessione e/o sostituzione, la Parte Promissaria Acquirente resta comunque solidalmente obbligata, unitamente al soggetto subentrante e/o cessionario, all'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare, nessuno escluso.

#### **Art. 12) Controversie – Foro convenzionale esclusivo.**

12.1 Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto Preliminare, essendo stato concluso il presente accordo in Ceprano (Fr), dovendo essere ivi eseguite le principali obbligazioni oggetto del presente accordo, sono dalle parti devolute fin d'ora di comune accordo alla esclusiva giurisdizione del Tribunale di Frosinone (FR), ritenuto pertanto competente in via esclusiva da entrambe le parti.

#### **Art. 13) Disposizione finale/clausola di chiusura.**

13.1 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente il medesimo oggetto. Per quanto non espressamente regolamentato nel presente contratto le parti fanno concorde riferimento alle norme del codice civile.

**Letto, confermato e sottoscritto**

Frosinone, Li 27-08-2020

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
ATA RI/AVE N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607

La Parte Promittente Venditrice

La Parte Promissaria Acquirente

Pullo Brigida in nome proprio e  
a conto di Pullo Loredana  
(Procuratrice)  
Maria Antonella Pullo

Francesco Maria Alemanni

Econtaminazioni Group Srl  
Econtaminazioni Group S.r.l.s.  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 03060180605

Pullo Giusy  
Longrilli Luigia  
Pullo Carlo

Pullo Dario

Pullo Giovanni in nome proprio e in nome e per conto di Pullo Anna e Pullo Elio  
Longrilli Anna Maria  
Longrilli Carlo

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
Via PIAZZA N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607

Per espressa approvazione degli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

La Parte Promittente Venditrice

La Parte Promissaria Acquirente

Pullo Brigida in nome proprio e  
a conto di Pullo Loredana  
(Procuratrice)  
Maria Antonella Pullo

Econtaminazioni Group SRL

Francesco Maria Alemanni  
Econtaminazioni Group S.r.l.s.  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 03060180605

Pullo Giusy  
Longrilli Luigia



Penna Carlo  
Penna Danilo

Pulla Giovanni in nome proprio e in nome e per conto di Pulla Anna e Pulla Enzo

Superti Angelo  
Superti Carlo

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

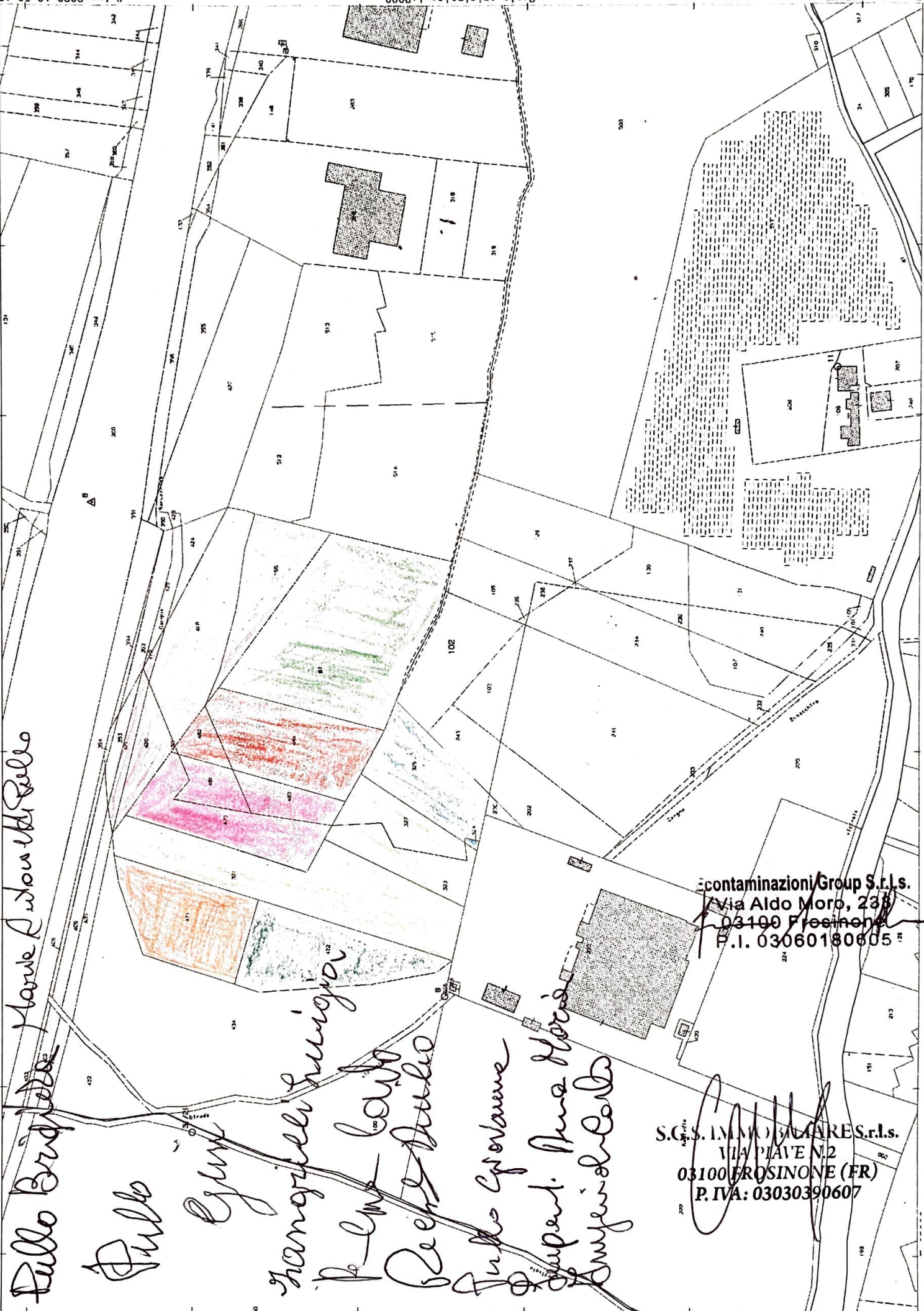
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Contaminazioni Group S.r.l.  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 03060180606

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
VIA PIATE N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P. IVA: 03030390607









# CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE DI COMPRAVENDITA

TRA:

CARDUCCI MARIA PIA nata a Ceperano (FR) il 24/12/37  
C.F. CRD HRP37T64CH79C residente in Canada u.946 Janet WINDSOR  
RAHIELI GIACOMO nato a Ceperano il 22/07/64 C.F. PRR  
GMGLL27CH79C residente in Canada

di seguito congiuntamente denominato anche "Parte Promittente Venditrice"

E


**ECONTAMINAZIONI GROUP srl**, con sede in Frosinone (FR), via Aldo Moro 223, e P.Iva. 03060180605 qui rappresentata da Francesco Maria Alemanni, C.F. LMNFNC72R02F537D , in qualità di amministratore, munito degli occorrenti poteri in forza di statuto e di legge (di seguito anche la **"Parte Promissaria Acquirente"** e, congiuntamente alla Parte Promittente Venditrice, le "Parti"); (Parte Promittente Venditrice e Parte promissaria acquirente, di seguito potranno essere congiuntamente definite anche **"Parti"**).

## PREMESSE

Il Sig.ri Carducci Maria Pia e Rahieli Giacomo cofirmatori del  
promotore Carducci Alessandro nato a Ceperano il 05/01/1940  
Parte Promittente Venditrice

per l'intero, dichiarano di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni industriali di circa 0Ha 84 are 50 ca, più specificamente identificati e distinti come segue nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ceperano (FR) al NCT al Foglio 16 e più precisamente :

Terreni Ceperano F.16		
Foglio	Particella	Superficie (mq)
16	101	90,00
16	129	3880,00
16	130	1860,00
16	131	2620,00
Totale Superf. Mq		8450,00
Totale Superf. Ha		0,8450

  
**S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.**  
TITOLARE  
0810 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607

Per una superficie complessiva di circa Mq 8.450,00 pari ad Ha 0,8450.

II) A rappresentazione grafica dell'area di cui sopra (di seguito, per brevità, anche il **"Terreno"**) si allega alla presente scrittura (sub lettera A), relativo stralcio planimetrico catastale; a miglior individuazione dei lotti oggetto della presente scrittura, si specifica inoltre che i Terreni sono ubicati nel Comune di Ceperano (FR),

III) La Parte Promissaria Acquirente è una società che sviluppa impianti fotovoltaici su tutto il territorio Nazionale e ha intenzione di promuovere un procedimento autorizzatorio per la realizzazione sul Terreno di un impianto fotovoltaico e/o delle opere necessarie al suo esercizio e/o delle opere di connessione con la rete elettrica nazionale ("**Impianto Fotovoltaico**").

IV) Ai fini dell'Autorizzazione alla costruzione e successiva realizzazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico, le Parti si sono già manifestate la reciproca disponibilità alla stipula degli atti necessari alla compravendita del Terreno.

Tanto premesso, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, redatta in duplice originale, ognuno composto di numero sette facciate, oltre l'Allegato ivi menzionato, le Parti intendono formalizzare detti accordi e regolamentare compiutamente i loro rapporti ai seguenti.

## **PATTI E CONDIZIONI**

### **Art. 1) Validità ed efficacia delle premesse.**

1.1 Le superiori premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare e costituiscono il suo comune presupposto.

### **Art. 2) Oggetto del Contratto Preliminare.**

2.1 La Parte Promittente Venditrice, si obbliga a vendere l'intera e piena proprietà del Terreno, per l'effetto obbligandosi a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita e contestualmente a trasferire il bene alla Parte Promissaria Acquirente, ovvero a persona da nominarsi da parte di quest'ultima entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1401 e segg. cod. civ.

2.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano che quanto precede è un Contratto Preliminare Unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto a esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice, rimanendo libera la Parte Promissaria Acquirente di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo art 3.

### **Art. 3) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo.**

3.1 Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta della Parte Promissaria Acquirente, entro il **30 dicembre 2021** (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio

3.2 La Parte Promissaria Acquirente indicherà alla Parte Promittente Venditrice, per iscritto e a mezzo di comunicazioni telefoniche con almeno quindici giorni di anticipo, il nome del Notaio prescelto, il luogo, la data e l'ora della stipula.

### **Art. 4) Corrispettivo e pagamento.**

4.1 Il corrispettivo della compravendita del Terreno industriale è concordato e convenuto tra le Parti nell'importo, dalle stesse fissato unitariamente pari ad **€ 90.000,00 (Euro Novantamila /00)** per ogni ettaro catastale / **€ 9,00 (Euro 9/00)** per ogni metro quadro di Terreno, per un totale di € 76.050,00 (Euro Settantaseimilacinquanta/00) per i mappali sopracitati.

*Handwritten signature: M. De Luca*  
**S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.**  
VIA PIATELLA N.2  
03100 FROSINONE (FR)  
P. IVA: 03030390607

Prezzo che la Parte Promissaria Acquirente si obbliga fin d'ora a corrispondere in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico o assegno circolare intestato ad ogni singolo componente della parte venditrice.

4.2 La Parte Promittente Venditrice sosterrà gli eventuali costi (ivi inclusi quelli legali e notarili) per frazionare il Terreno, ove ciò si rendesse necessario per la vendita inoltre provvederà, a sua cura e spese, ad estinguere e cancellare per intero ipoteche, 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 del Terreno compromesso in vendita, ovvero la sua disponibilità o il suo valore economico, in modo tale che sia vera ed esatta la dichiarazione di cui al successivo art. 6.

#### 4.3

Entro il termine di 15 giorni dalla data di ricezione della soluzione di connessione da parte del Gestore di Rete, la parte Promissaria Acquirente si impegna a corrispondere alla parte Promittente Venditrice, con le modalità previste all'art. 4.1, la somma di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a titolo di anticipo sulla somma pattuita e caparra confirmatoria, salvo eventuale comunicazione di rinuncia all'esercizio del diritto di opzione entro il termine di ricezione della soluzione di connessione.

Resta inteso tra le Parti che, nel caso in cui la Parte promissaria Acquirente rinunciassi all'esercizio del diritto di opzione successivamente al pagamento della caparra, la Parte promittente venditrice potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra.

La parte acquirente stima che la ricezione della soluzione di connessione, salvo imprevisti, avrà come tempistica giorni 100 dalla data di stipula del contratto preliminare.

### Art. 5) Obbligo di cooperazione reciproca tra le parti.

5.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Parte Promittente Venditrice si obbliga a consentire alla Parte Promissaria Acquirente il diritto di accedere al Terreno, al fine di effettuare le rilevazioni che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico. La Parte Promissaria Acquirente, reciprocamente, si obbliga a compiere tali attività nel rispetto dell'attuale destinazione nonché delle attività svolte dai proprietari sul Terreno e a non recarvi alcun danno, né direttamente né per il tramite di propri dipendenti e/o incaricati, altrimenti rispondendo automaticamente, in tal caso, di ogni eventuale nocumento al Terreno e/o ad ogni pianta, opera e/o addizione presente sullo stesso, mediante risarcimento in forma specifica (obbligo di ripristino del precedente stato a sua esclusiva cura e spese); ciò anche per ogni danno, nessuno escluso, eventualmente conseguente all'accesso all'interno del Terreno da parte di persone o cose operanti in nome, per conto e nell'interesse della Parte Promissaria Acquirente, ivi compreso, a mero titolo di esempio, l'eventuale danneggiamento alla strada di accesso, obbligandosi in tal caso a provvedere alla sistemazione della stessa, immediatamente al sopraggiungere di ogni eventuale sfaldamento e/o deterioramento dell'asfalto esistente.

5.2 La Parte Promittente Venditrice conferisce irrevocabilmente alla Parte Promissaria Acquirente, rilasciata anche nell'interesse di quest'ultima, la piena e incondizionata facoltà di agire in suo nome e 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 e attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno, per l'eventuale frazionamento dello stesso ove necessario e in generale per l'esecuzione degli accordi intercorsi tra le Parti.



impegnandosi fin d'ora e dove necessario a ratificarne l'operatore rendicontare alla Parte Promittente Venditrice, tenendola costantemente informata, sul proprio operato in tutte le sue fasi. La Parte Promittente Venditrice, ove necessario, si impegna fin d'ora a ratificare e tenere per valide le iniziative che saranno assunte dalla Parte Promissaria Acquirente, impegnandosi a collaborare fattivamente con quest'ultima per il conseguimento delle finalità del presente art. 5. Il consenso prestato nel presente art. 5 non implica alcun trasferimento in capo e/o in favore alla Parte Promissaria Acquirente di disponibilità, né materiale né giuridica, del Terreno ed in particolare non implica alcun possesso, neanche mediato, né alcuna detenzione, neanche precaria, né consente alla Parte Promissaria Acquirente di altrimenti disporre del Terreno, fino a quando non avverrà la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

5.3 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a comunicare costantemente alla Parte Promittente Venditrice l'andamento del procedimento di autorizzazione dell'impianto fotovoltaico, a comunicare immediatamente e senza indugio l'esito del procedimento di Autorizzazione ed infine, nel caso in cui l'impianto fotovoltaico non potesse essere autorizzato per motivi indipendenti dalla propria volontà e/o nel caso in cui le prescrizioni imposte dagli Enti pubblici coinvolti dovessero rendere l'investimento eccessivamente oneroso, a darne senza indugio immediata comunicazione alla Parte Promittente Venditrice.

#### **Art. 6) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice.**

6.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena e incondizionata proprietaria del Terreno e che tale resterà fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 2 e 3, stipuleranno il Contratto Definitivo, obbligandosi in ogni caso a fornire alla Parte Promissaria Acquirente tutte le garanzie di legge.

La Parte Promittente Venditrice dichiara, e la Parte Promissaria Acquirente prende atto, che il fondo oggetto del presente contratto preliminare confina con altri di proprietà di imprenditori agricoli e che pertanto, ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 817 del 14.8.71 e del Codice civile, prima della sottoscrizione del contratto definitivo la proposta di vendita dovrà essere comunicata a detti imprenditori per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

6.2 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.

6.3 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce inoltre 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 della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 1 e 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

6.4 È fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque opera sul Terreno, fermi restando il suo diritto e la sua facoltà di continuare a possedere il Terreno e a compirvi e proseguirvi tutte le lavorazioni, iniziate e/o da iniziare, in conformità alla sua naturale vocazione, durante il termine di cui al precedente art. 3.

6.5 In particolare le Parti stabiliscono concordemente che la Parte Promittente Venditrice ha pieno diritto e piena facoltà di lavorare il Terreno nonché di raccoglierne e farne propri i frutti fino alla stipula del Contratto Definitivo di Compravendita.

6.6 Le Parti convengono inoltre che alla Parte Promittente Venditrice è garantito e conservato pieno diritto e piena facoltà, sempre fino alla stipula del Contratto Definitivo di compravendita, di provvedere – sia direttamente che per il tramite di terzi soggetti incaricati – al taglio totale degli alberi eventualmente vegetanti su una parte del Terreno medesimo nonché a fare proprio il legname delle piante ovvero, a insindacabile scelta della Parte Promittente Venditrice, a far proprio il ricavato della relativa vendita; all'uopo la Parte Promittente Venditrice avrà pieno diritto e piena facoltà di chiedere, ottenere, trasferire e/concedere anche a terzi, ogni autorizzazione, nulla-osta, permesso e/o comunque ogni provvedimento previsto dalle leggi, dai regolamenti, dagli usi, da rilasciarsi per il taglio degli alberi da parte delle competenti Autorità.

6.7 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a richiedere, acquisire e consegnare alla Parte Promissaria acquirente, entro la data di stipula del Contratto Definitivo di compravendita, copia del certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare.

6.8 La Parte Promittente Venditrice - sempre senza alcuna volontà di cedere né trasferire alcun possesso, né detenzione, né disponibilità - sin da ora autorizza la Parte Promissaria Acquirente a svolgere, ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, le eventuali indagini archeologiche e di sminamento sul Terreno come e se richieste dagli Enti Autorizzanti.

6.9 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a ricoprire, sempre a propria cura e spese, le eventuali trincee in un tempo massimo di 30 giorni dallo svolgimento degli scavi, ovvero entro 30 giorni dal termine indicato dagli Enti preposti per il riempimento, onde garantire alla Parte Promittente Venditrice il pieno ripristino dello stato del Terreno e il pieno recupero della disponibilità delle porzioni di Terreno interessate dagli interventi; resta inteso che, ove ci fossero ritrovamenti, entrambe le Parti si adegueranno alle tempistiche dettate dagli organi competenti.

#### **Art. 7) Trasferimento del Terreno a Parte Promissaria Acquirente.**

7.1 La Parte Promissaria Acquirente acquisirà dalla Parte Promissaria Venditrice la titolarità giuridica e la 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 la medesima dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive nonché, infine, il possesso materiale e giuridico del Terreno solo all'atto della stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita.

#### **Art. 8) Comunicazioni - elezione del domicilio.**

8.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel Contratto Preliminare, ogni comunicazione prescritta dal (e/o relativa al) Contratto Preliminare stesso o al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto e inviata a mezzo lettera raccomandata A/R ai seguenti indirizzi:

#### **Parte Promittente Venditrice:**

c/o Econtaminazioni Group srl, con sede in Frosinone (FR), via Aldo Moro 223, C.F. e P.Iva. 03060180605 ; email: [econtaminazioni@gmail.com](mailto:econtaminazioni@gmail.com)

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
VIA ALDO MORO 223  
03100 FROSINONE (FR) 5  
P.IVA: 03030300607

K

Parte Promissaria Acquirente - M.Q.



Società di Intermediazione : SGS Immobiliare srls, con sede in Frosinone (FR), Via Piave,14  
P.iva 03030390607, Tel 0775 1434884; email : [sellari.immobiliare@gmail.com](mailto:sellari.immobiliare@gmail.com) – pec  
[SGS.immobiliare1@pec.it](mailto:SGS.immobiliare1@pec.it)

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

#### **Art. 9) Spese, tasse, imposte, costi ed oneri.**

9.1 Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi al trasferimento del diritto di proprietà del Terreno in favore della Parte Promissaria Acquirente, consistenti in costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione, voltura catastale e/o pubblicazione, sia del Contratto Preliminare, sia del Contratto Definitivo, resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

#### **Art. 10) Ripetizione – Stipula del Contratto Definitivo ex 1395 cod. civ.**

10.1. 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 autenticata, eventualmente integrando e modificando secondo buona fede gli stessi per rendere l'atto conforme a legge o alle indicazioni del Notaio rogante, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente ed entro 10 giorni da detta richiesta.

10.2 Nella sola ipotesi in cui una o più delle Parti Promittenti Venditrici, benché regolarmente invitate ad addivenire alla ripetizione del contratto preliminare o alla stipula del Contratto Definitivo, non si presentassero presso il Notaio alla Data di Stipula, la stessa conferisce sin d'ora alla Parte Promissaria Acquirente procura speciale irrevocabile, essendo la stessa conferita anche nell'interesse della mandataria, con facoltà di contrarre con se stessa ex art. 1395 cod. civ., affinché anche in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice abbia a stipulare il Contratto Definitivo con espressa richiesta di trascrivere il medesimo presso gli uffici competenti ed esonerando il conservatore da responsabilità, nonché pagando il prezzo mediante deposito presso il Notaio rogante di assegno circolare dell'importo previsto al precedente art. 4) e con facoltà della Parte Promittente Venditrice di ritirarlo in qualsiasi momento nonché rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo e rendere le necessarie comunicazioni urbanistiche previste dalla legge, tra le quali quella che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nel lì allegato certificato di destinazione urbanistica.

#### **Art. 11) Cessione di diritti e/o del contratto.**

11.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso affinché la Parte Promissaria Acquirente possa cedere, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo e/o dall'Atto di Accettazione, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 In tali ipotesi di cessione e/o sostituzione, la Parte Promissaria Acquirente resta comunque solidalmente obbligata, unitamente al soggetto subentrante e/o cessionario, all'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare, nessuno escluso.

**Art. 12) Controversie – Foro convenzionale esclusivo.**

12.1 Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto Preliminare, essendo stato concluso il presente accordo in Ceperano (Fr), dovendo essere ivi eseguite le principali obbligazioni oggetto del presente accordo, sono dalle parti devolute fin d'ora di comune accordo alla esclusiva giurisdizione del Tribunale di Frosinone (FR), ritenuto pertanto competente in via esclusiva da entrambe le parti.

**Art. 13) Disposizione finale/clausola di chiusura.**

13.1 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente il medesimo oggetto. Per quanto non espressamente regolamentato nel presente contratto le parti fanno concorde riferimento alle norme del codice civile.

**Letto, confermato e sottoscritto**

Frosinone, Li 28/08/2020

La Parte Promittente Venditrice

Francesco Maria Alemanni *K.Q.*

La Parte Promissaria Acquirente

Francesco Maria Alemanni

Econtaminazioni Group Srl  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 03060180605

*Francesco Maria Alemanni*

Per espressa approvazione degli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

La Parte Promittente Venditrice

Francesco Maria Alemanni *K.Q.*

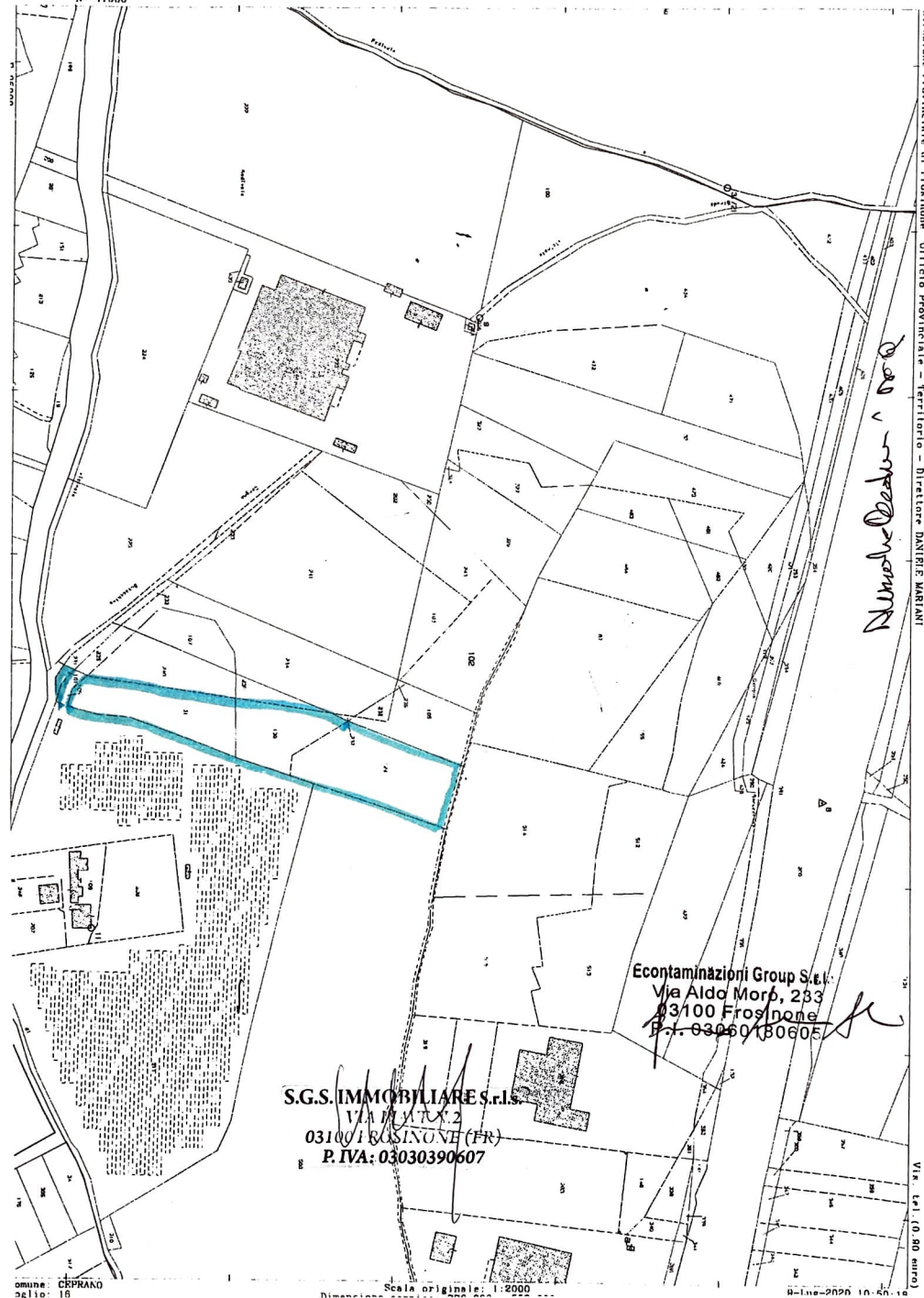
La Parte Promissaria Acquirente

Econtaminazioni Group SRL

Econtaminazioni Group S.r.l.s.  
Francesco Maria Alemanni  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 03060180605

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.s.  
Via Piave, 2  
03100 FROSINONE (FR)  
P.IVA: 03030390607

N-11900



DIREZIONE PROVINCIALE DI FROSINONE Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANIELE MARIANI

*Mano del Cliente*

Econtaminazioni Group S.r.l.  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 03060180605

S.G.S. IMMOBILIARE S.r.l.  
Via M. T. C. 2  
03100 FROSINONE (FR)  
P. IVA: 03030390607

Scala originale: 1:2000

Comune: CEFRAANO  
Foglio: 18

Reg. Imp. 2020 10-50-10



## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA CONDIZIONATO

### TRA:

Il sottoscritto **P. Paolo Guernelli**, nato a Roma il 01/11/1938 e domiciliato per il presente progetto in via XX Settembre n. 17, nel Comune di Roma (RM), in qualità di legale rappresentante della **Provincia Romana Carmelitani Scalzi** con il seguente cod. fisc. 00850360587 e P. Iva 937171007, di seguito denominata anche "Parte Promittente Venditrice"

### E

**ECONTAMINAZIONI GROUP srl**, con sede in Frosinone (FR), via Aldo Moro 223, e P.Iva. 03060180605 qui rappresentata da Francesco Maria Alemanni, C.F. LMNFNC72R02F537D , in qualità di amministratore, munito degli occorrenti poteri in forza di statuto e di legge (di seguito anche la "**Parte Promissaria Acquirente**" e, congiuntamente alla Parte Promittente Venditrice, le "Parti"); (Parte Promittente Venditrice e Parte promissaria acquirente, di seguito potranno essere congiuntamente definite anche "**Parti**").

### PREMESSE

il signor P. Paolo Guernelli come sopra generalizzato, quale Parte Promittente Venditrice per l'intero, dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni industriali di circa 4 Ha 93 are 80 ca più specificamente identificati e distinti come segue nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ceprano (FR) al NCT al Foglio 16 e più precisamente :

foglio	mappale	superficie
		mq
16	508	48.814,00
16	271	75,00
16	272	180,00
16	510	311,00
Totale Superficie mq		49.380,00
<b>Totale Superficie Ha</b>		<b>4,9380</b>



Per una superficie complessiva di circa Mq 49.380,00 pari ad Ha 4,9380

II) A rappresentazione grafica dell'area di cui sopra (di seguito, per brevità, anche il "**Terreno**") si allega alla presente scrittura (sub lettera A), relativo stralcio planimetrico catastale; a miglior individuazione dei lotti oggetto della presente scrittura, si specifica inoltre che i Terreni sono ubicati nel Comune di Ceprano (FR),

III) La Parte Promissaria Acquirente è una società che sviluppa impianti fotovoltaici su tutto il territorio Nazionale e ha intenzione di promuovere un procedimento autorizzativo per la realizzazione sul Terreno di un impianto fotovoltaico e/o delle opere necessarie al suo esercizio e/o delle opere di connessione con la rete elettrica nazionale ("**Impianto Fotovoltaico**").

IV) Ai fini dell'Autorizzazione alla costruzione e successiva realizzazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico, le Parti si sono già manifestate la reciproca disponibilità alla stipula degli atti necessari alla compravendita del Terreno.

Tanto premesso, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, redatta in duplice originale, ognuno composto di numero sette facciate, oltre l'Allegato ivi menzionato, le Parti intendono formalizzare detti accordi e regolamentare compiutamente i loro rapporti ai seguenti.

## **PATTI E CONDIZIONI**

### **Art. 1) Validità ed efficacia delle premesse.**

1.1 Le superiori premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare e costituiscono il suo comune presupposto.

### **Art. 2) Oggetto del Contratto Preliminare e condizione.**

2.1 La Parte Promittente Venditrice, si obbliga a vendere l'intera e piena proprietà del Terreno, per l'effetto obbligandosi a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita e contestualmente a trasferire il bene alla Parte Promissaria Acquirente, ovvero a persona da nominarsi da parte di quest'ultima entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1401 e segg. cod. civ.

2.2 Le parti si danno atto che il contratto definitivo verrà stipulato, entro le tempistiche di cui al prossimo art. 3, all'avverarsi della condizione di autorizzazione alla connessione da parte del Gestore di Rete comunicata dalla parte promissaria acquirente alla parte venditrice a mezzo di R/A.

### **Art. 3) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo.**

3.1 Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta della Parte Promissaria Acquirente, entro il **30 Aprile 2022** (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio.

3.2 La Parte Promissaria Acquirente indicherà alla Parte Promittente Venditrice, per iscritto e a mezzo di comunicazioni telefoniche con almeno quindici giorni di anticipo, il nome del Notaio prescelto, il luogo, la data e l'ora della stipula.

### **Art. 4) Corrispettivo e pagamento.**

4.1 Il corrispettivo della compravendita del Terreno industriale è concordato e convenuto tra le Parti nell'importo, pari ad € 70.000,00 ad ettaro (euro settantamila/00) pari ad € 7,00 al mq (euro sette/00) per un importo totale di € 345.000,00 (Euro Trecento quarantacinquemila/00) per i mappali sopracitati.

Prezzo che la Parte Promissaria Acquirente si obbliga fin d'ora a corrispondere in favore della Parte Promittente Venditrice mediante bonifico o assegno circolare intestato alla Provincia Romana Carmelitani Scalzi.

4.2 La Parte Promissaria acquirente sosterrà gli eventuali costi (ivi inclusi quelli legali e notarili) per frazionare il Terreno. Ove ciò si rendesse necessario per la vendita la parte promittente venditrice provvederà, a sua cura e spese, ad estinguere e cancellare per intero ipoteche, 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 del Terreno compromesso in vendita, ovvero la sua disponibilità o il suo valore economico, in modo tale che sia vera ed esatta la dichiarazione di cui al successivo art. 6.

4.3 Entro il termine di 15 giorni dalla data di ricezione della soluzione di connessione da parte del Gestore di Rete, la parte Promissaria Acquirente si impegna a corrispondere alla parte Promittente Venditrice, con le modalità previste all'art. 4.1, la somma di euro 15.000,00 (quindicimila/00) a titolo di anticipo sulla somma pattuita e caparra confirmatoria, salvo eventuale comunicazione di rinuncia all'esercizio del diritto di opzione entro il termine di ricezione della soluzione di connessione.

Resta inteso tra le Parti che, nel caso in cui la Parte promissaria Acquirente rinunciasse all'esercizio del diritto di opzione successivamente al pagamento della caparra, la Parte promittente venditrice potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra.

La parte acquirente stima che la ricezione della soluzione di connessione, salvo imprevisti, avrà come tempistica giorni 100 dalla data di stipula del contratto preliminare.

#### **Art. 5) Obbligo di cooperazione reciproca tra le parti.**

5.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Parte Promittente Venditrice si obbliga a consentire alla Parte Promissaria Acquirente il diritto di accedere al Terreno, al fine di effettuare le rilevazioni che potranno risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico. La Parte Promissaria Acquirente, reciprocamente, si obbliga a compiere tali attività nel rispetto dell'attuale destinazione nonché delle attività svolte dai proprietari sul Terreno e a non recarvi alcun danno, né direttamente né per il tramite di propri dipendenti e/o incaricati, altrimenti rispondendo automaticamente, in tal caso, di ogni eventuale nocumento al Terreno e/o ad ogni pianta, opera e/o addizione presente sullo stesso, mediante risarcimento in forma specifica (obbligo di ripristino del precedente stato a sua esclusiva cura e spese); ciò anche per ogni danno, nessuno escluso, eventualmente conseguente all'accesso all'interno del Terreno da parte di persone o cose operanti in nome, per conto e nell'interesse della Parte Promissaria Acquirente, ivi compreso, a mero titolo di esempio, l'eventuale danneggiamento alla strada di accesso, obbligandosi in tal caso a provvedere alla sistemazione della stessa, immediatamente al sopraggiungere di ogni eventuale sfaldamento e/o deterioramento dell'asfalto esistente.

5.2 La parte promittente venditrice esprime il consenso alla parte promissaria acquirente alla presentazione di documenti, ad esclusiva cura e spese e responsabilità di quest'ultima, finalizzati all'ottenimento dei pareri ed autorizzazioni per l'istallazione dell'impianto fotovoltaico.

5.3 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a comunicare costantemente alla Parte Promittente Venditrice l'andamento del procedimento di autorizzazione dell'impianto fotovoltaico, a comunicare immediatamente e senza indugio l'esito del procedimento di Autorizzazione ed infine, nel caso in cui l'impianto fotovoltaico non potesse essere autorizzato per motivi indipendenti dalla propria volontà e/o nel caso in cui le prescrizioni imposte dagli Enti pubblici coinvolti dovessero rendere l'investimento eccessivamente oneroso, a darne senza indugio immediata comunicazione alla Parte Promittente Venditrice.

#### **Art. 6) Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice.**

6.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di essere piena e incondizionata proprietaria del Terreno e che tale resterà fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 2 e 3, stipuleranno il Contratto Definitivo, obbligandosi in ogni caso a fornire alla Parte Promissaria Acquirente tutte le garanzie di legge.

La Parte Promittente Venditrice dichiara, e la Parte Promissaria Acquirente prende atto, che il fondo oggetto del presente contratto preliminare confina con altri di proprietà di imprenditori agricoli e che pertanto, ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 817 del 14.8.71 e del Codice civile,

prima della sottoscrizione del contratto definitivo la proposta di vendita dovrà essere comunicata a detti imprenditori per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

6.2 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.

6.3 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce inoltre 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 della Parte Promissaria Acquirente, nei termini di cui ai precedenti artt. 1 e 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

6.4 È fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque opera sul Terreno, fermi restando il suo diritto e la sua facoltà di continuare a possedere il Terreno e a compirvi e proseguirvi tutte le lavorazioni, iniziate e/o da iniziare, in conformità alla sua naturale vocazione, durante il termine di cui al precedente art. 3.

6.5 In particolare le Parti stabiliscono concordemente che la Parte Promittente Venditrice ha pieno diritto e piena facoltà di lavorare il Terreno nonché di raccoglierne e farne propri i frutti fino alla stipula del Contratto Definitivo di Compravendita.

6.6 Le Parti convengono inoltre che alla Parte Promittente Venditrice è garantito e conservato pieno diritto e piena facoltà, sempre fino alla stipula del Contratto Definitivo di compravendita, di provvedere – sia direttamente che per il tramite di terzi soggetti incaricati – al taglio totale degli alberi eventualmente vegetanti su una parte del Terreno medesimo nonché a fare proprio il legname delle piante ovvero, a insindacabile scelta della Parte Promittente Venditrice, a far proprio il ricavato della relativa vendita; all'uopo la Parte Promittente Venditrice avrà pieno diritto e piena facoltà di chiedere, ottenere, trasferire e/concedere anche a terzi, ogni autorizzazione, nulla-osta, permesso e/o comunque ogni provvedimento previsto dalle leggi, dai regolamenti, dagli usi, da rilasciarsi per il taglio degli alberi da parte delle competenti Autorità.

6.7 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a richiedere, acquisire e consegnare alla Parte Promissaria acquirente, entro la data di stipula del Contratto Definitivo di compravendita, copia del certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare.

6.8 La Parte Promittente Venditrice - sempre senza alcuna volontà di cedere né trasferire alcun possesso, né detenzione, né disponibilità - sin da ora autorizza la Parte Promissaria Acquirente a svolgere, ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, le eventuali indagini archeologiche e di sminamento sul Terreno come e se richieste dagli Enti Autorizzanti.

6.9 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a ricoprire, sempre a propria cura e spese, le eventuali trincee in un tempo massimo di 30 giorni dallo svolgimento degli scavi, ovvero entro 30 giorni dal termine indicato dagli Enti preposti per il riempimento, onde garantire alla Parte Promittente Venditrice il pieno ripristino dello stato del Terreno e il pieno recupero della disponibilità delle porzioni di Terreno interessate dagli interventi; resta inteso che, ove ci fossero ritrovamenti, entrambe le Parti si adegneranno alle tempistiche dettate dagli organi competenti.



#### **Art. 7) Trasferimento del Terreno a Parte Promissaria Acquirente.**

7.1 La Parte Promissaria Acquirente acquisirà dalla Parte Promissaria Venditrice la titolarità giuridica e la 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 la medesima dalla Parte Promittente Venditrice e tutte le servitù attive e passive nonché, infine, il possesso materiale e giuridico del Terreno solo all'atto della stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita. La parte promissaria acquirente dichiara di aver preso visione dei luoghi e di ritenere i terreni idonei allo scopo ed inoltre di accettare che parte del terreno ricada in zona produttiva e parte in zona infrastrutture viarie e parcheggi di piano.

#### **Art. 8) Comunicazioni - elezione del domicilio.**

8.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel Contratto Preliminare, ogni comunicazione prescritta dal (e/o relativa al) Contratto Preliminare stesso o al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto e inviata a mezzo lettera raccomandata A/R o in alternativa a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

Parte Promittente Venditrice:

c/o Econtaminazioni Group srl, con sede in Frosinone (FR), via Aldo Moro 223, C.F. e P.Iva. 03060180605 ; email: [econtaminazioni@gmail.com](mailto:econtaminazioni@gmail.com) ....PEC

Società di Intermediazione : SGS Immobiliare srls, con sede in Frosinone (FR), Via Piave, 14

P.Iva 03030390607, Tel 0775 1434884; email : [sellari.immobiliare@gmail.com](mailto:sellari.immobiliare@gmail.com) – [pec.SGS.immobiliare1@pec.it](mailto:pec.SGS.immobiliare1@pec.it)

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

#### **Art. 9) Spese, tasse, imposte, costi ed oneri.**

9.1 Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi al trasferimento del diritto di proprietà del Terreno in favore della Parte Promissaria Acquirente, consistenti in costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione, voltura catastale e/o pubblicazione, sia del Contratto Preliminare, sia del Contratto Definitivo, resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

#### **Art. 10) Ripetizione – Stipula del Contratto Definitivo ex 1395 cod. civ.**

10.1. 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 autenticata, eventualmente integrando e modificando secondo buona fede gli stessi per rendere l'atto conforme a legge o alle indicazioni del Notaio rogante, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente ed entro 10 giorni da detta richiesta.

10.2 Nella sola ipotesi in cui una o più delle Parti Promittenti Venditrici, benché regolarmente invitate ad addivenire alla ripetizione del contratto preliminare o alla stipula del Contratto Definitivo, senza giustificato motivo e senza preavviso, non si presentassero presso il Notaio alla Data di Stipula, la stessa conferisce sin d'ora alla Parte Promissaria Acquirente procura speciale irrevocabile, essendo la stessa conferita anche nell'interesse della mandataria, con facoltà di contrarre con se stessa ex art. 1395 cod. civ., affinché anche in nome e per conto della Parte Promittente Venditrice abbia a stipulare il Contratto Definitivo con espressa richiesta di trascrivere il medesimo presso gli uffici competenti ed esonerando il conservatore da responsabilità, nonché pagando il prezzo mediante deposito presso il Notaio rogante di assegno circolare dell'importo previsto al precedente art. 4) e con facoltà della Parte Promittente Venditrice di ritirarlo in qualsiasi momento nonché rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio

competente da ogni responsabilità al riguardo e rendere le necessarie comunicazioni urbanistiche previste dalla legge, tra le quali quella che fino all'accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nel li allegato certificato di destinazione urbanistica. Resta ben inteso che per giustificato motivo si intende anche il mancato avveramento sia di tutti gli obblighi convenuti in capo alla parte promissaria acquirente che delle condizioni risolutive previste nel presente contratto.

**Art. 11) Cessione di diritti e/o del contratto.**

11.1 La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso affinché la Parte Promissaria Acquirente possa cedere, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo e/o dall'Atto di Accettazione, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 In tali ipotesi di cessione e/o sostituzione, la Parte Promissaria Acquirente resta comunque solidalmente obbligata, unitamente al soggetto subentrante e/o cessionario, all'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare, nessuno escluso.

**Art. 12) Controversie – Foro convenzionale esclusivo.**

12.1 Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto Preliminare, essendo stato concluso il presente accordo in Frosinone (FR), dovendo essere ivi eseguite le principali obbligazioni oggetto del presente accordo, sono dalle parti devolute fin d'ora di comune accordo alla esclusiva giurisdizione del Tribunale di Frosinone (FR), ritenuto pertanto competente in via esclusiva da entrambe le parti.

**Art. 13) Disposizione finale/clausola di chiusura.**

13.1 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente il medesimo oggetto. Per quanto non espressamente regolamentato nel presente contratto le parti fanno concorde riferimento alle norme del codice civile.

*Letto, confermato e sottoscritto*

Frosinone, Li 06-10-2020

La Parte Promittente Venditrice

Provincia Romana Carmelitani Scalzi

  
PROVINCIA ROMANA  
CARMELITANI SCALZI

La Parte Promissaria Acquirente

EcontaminazioniGroup Srl  
~~Econtaminazioni Group S.r.l.~~  
Francesco Maria Alemanni  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 0306018060

Per espressa approvazione degli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

La Parte Promittente Venditrice

Provincia Romana Carmelitani Scalzi

  
PROVINCIA ROMANA  
CARMELITANI SCALZI

La Parte Promissaria Acquirente

Econtaminazioni Group SRL  
~~Econtaminazioni Group S.r.l.s.~~  
Francesco Maria Alemanni  
Via Aldo Moro, 233  
03100 Frosinone  
P.I. 0306018060