

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE

Con la presente scrittura privata, in doppio originale, tra i sottoscritti signori:

- **BOLLETTINI Andrea** nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 23/09/1961 e residente a San Benedetto del Tronto (AP) in Via S. Formentini n. ~~35~~³⁸, codice fiscale BLLNDR61P23H769B;

- **BOLLETTINI Francesca** nata a San Benedetto del Tronto (AP) il 14/03/1958 e residente a San Benedetto del Tronto (AP) in Via S. Pio X n. 52, codice fiscale BLLFNC58C54H769D;

(nel seguito, i “**Proprietari**”);

- **Francesco PIERANTOZZI** nato a Spinetoli (AP) il 26/03/1962, codice fiscale PRNFNC62C26I912L, rappresentante designato dalla società amministratrice unico SAFE S.r.l.s., partita IVA 02229940446, che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico della “**GREENENERGY S.r.l.**”, con sede legale a Bolzano, Corso Italia n. 27, capitale sociale euro 100.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese , codice fiscale e partita IVA 01885630440 (di seguito denominata anche per brevità la “**Società**”);

(nel seguito se singolarmente, la “**Parte**”, e congiuntamente, le “**Parti**”);

PREMESSO CHE

- A. i Proprietari, con diritti di 1/2 cadauno, hanno la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, e si trovano nel pacifico ed indisturbato possesso, dell’appezzamento di terreno sito in Comune di Corropoli (TE), località Via Gabiano, esteso per circa 35.288 mq, avente destinazione urbanistica parte come turistico-ricettiva e parte agricola, distinto al Catasto Terreni di detto Comune, presso l’Agenzia del Territorio, al Foglio 14, particelle 676/a, 677, 402, 400, 6, 538, 542;
- B. la Società è attiva nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- C. la Società è interessata ad acquisire il diritto di proprietà, nonché tutti i diritti di cui al presente contratto, sul Terreno (come in seguito definito), in quanto ritenuto adatto e favorevole allo scopo di installarvi e porre in esercizio uno o più impianti fotovoltaici (da intendersi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine elettriche, viabilità di servizio, opere ed infrastrutture per la connessione alla rete elettrica nazionale ed eventuali altre opere accessorie a rendere l’impianto idoneo all’uso cui è destinato) della potenza complessiva di circa 3 MW (nel seguito, unitariamente, l’ “**Impianto Fotovoltaico**”);
- D. la Società ha visionato lo stato dei luoghi in relazione alla fattibilità dell’Impianto Fotovoltaico e intende avviare le pratiche burocratiche necessarie all’ottenimento dal gestore di rete territorialmente competente della soluzione tecnica di connessione alla rete elettrica nazionale e, subordinatamente all’ottenimento della stessa, all’autorizzazione dell’Impianto Fotovoltaico;
- E. I Proprietari dichiarano di aver ricevuto dalla Società tutte le necessarie informazioni circa la realizzazione e la natura delle opere di cui sopra e le modalità di funzionamento dell’Impianto Fotovoltaico.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1) Premesse e Allegati

Le premesse e l'allegato formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (nel seguito, il "**Preliminare**") e ne costituiscono patto.

Articolo 2) Diritto promesso in vendita e accessori

I Proprietari si obbligano a vendere alla Società che si obbliga ad acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare entro la stipula del Definitivo (come nel seguito definito), il seguente bene:

- appezzamento di terreno avente destinazione urbanistica in parte turistico ricettiva ed in parte agricola, sito in Comune di Corropoli (TE), località Via Gabiano, esteso per circa 35.288 mq, meglio individuato nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" contornato in giallo (nel seguito, per brevità, il "**Terreno**");

la cui certificazione di destinazione urbanistica è allegata sotto la lettera "**B**".

I fondi oggetto di vendita sono attualmente e complessivamente distinti, rispettivamente:

- al Catasto Terreni del Comune di Corropoli (TE), presso l'Agenzia del Territorio, al Foglio 14, particelle 676/a, 677, 402, 400, 6, 538, 542;

Articolo 3) Prezzo

Il prezzo è convenuto tra le Parti in complessivi euro 352.891,23 (euro trecentocinquantaduemila ottocentonovantuno/23), calcolato come segue:

- per il terreno avente destinazione urbanistica turistico ricettiva, di mq. 22.009, al prezzo di €/mq 14,96 (quattordici/96);
- per il terreno avente destinazione urbanistica agricola, di mq. 13.279, al prezzo di €/mq 1,78 (uno virgola settantotto/00);

e sarà corrisposto come segue:

- €. 5.000,00 (cinquemila/00) a titolo di caparra confirmatoria alla firma del presente preliminare, da suddividere equamente fra i Proprietari;
- il saldo al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita.

Il prezzo del saldo sarà suddiviso e corrisposto come segue:

- al Sig. Bollettini Andrea, sarà versata una somma pari ad €. 173.945,00 (centosettantatremilanovecentoquarantacinque/00), a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, quale pagamento della quota di $\frac{1}{2}$ di sua proprietà, dell'area pari a mq. 17.644;
- alla Sig.ra Bollettini Francesca, sarà versata una somma pari ad €. 173.945,00 (centosettantatremilanovecentoquarantacinque/00), a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, quale pagamento della quota di $\frac{1}{2}$ di sua proprietà, dell'area pari a mq. 17.644.

Articolo 4) Stipula del contratto definitivo di compravendita

Il contratto definitivo di compravendita (il "**Definitivo**") dovrà essere stipulato entro il termine di 6 (sei) mesi da oggi a richiesta della Società mediante invito scritto, da trasmettersi almeno dieci giorni prima, a comparire in luogo, data, ora, e avanti al Notaio indicati dalla Società medesima. Tale termine potrà essere prorogato di ulteriori 6 (sei) mesi su richiesta della Società, senza che i proprietari possano rifiutare. La proprietà potrà negare detta proroga solo nel caso in cui la Società

non produca tutta la documentazione propedeutica al rilascio dei titoli autorizzativi. Alla scadenza dei 6+6 mesi di cui sopra, il presente contratto sarà considerato rescisso.

Qualora i Proprietari non compaiano per la stipula del Definitivo, risponderà di tutti i danni cagionati alla Società, salva ed impregiudicata la facoltà di quest'ultima di pretendere l'adempimento in forma specifica del presente Preliminare. Nel caso in cui fosse la Società a non intervenire all'atto definitivo, i Proprietari tratterranno la caparra confirmatoria, senza null'altro a pretendere.

Articolo 5) Consegna

Per concorde volontà delle Parti la consegna giuridica del Terreno, con conseguente immissione nel possesso e nel godimento, avverrà alla data di stipula del Definitivo.

Articolo 6) Realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico

Le Parti prendono atto che la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico dipende da una serie di fattori esterni non controllabili e/o verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da parte delle stesse (ivi compreso, *inter alia*, l'ottenimento dal gestore di rete di una soluzione tecnica di connessione tecnicamente ed economicamente sostenibile), nonché dal rilascio, da parte della competente autorità amministrativa, dell'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico.

Articolo 7) Accesso ai luoghi

I Proprietari gratuitamente concedono sin dalla data odierna e fino alla stipula del Definitivo, la facoltà alla Società (ivi inclusi i propri dipendenti, collaboratori e/o professionisti incaricati) di accedere liberamente al Terreno per l'esecuzione di misurazioni, rilievi e sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione dell'Impianto Fotovoltaico, la Società si assume tutte le responsabilità in caso di danni nei confronti di qualsiasi terzo.

Articolo 8) Collaborazioni

I Proprietari si obbligano sin da ora a collaborare fattivamente con la Società per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e, in generale, dei provvedimenti amministrativi necessari alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, anche mediante la sottoscrizione di domande, istanze ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente. I Proprietari si riservano la facoltà di richiedere alla Società di visionare le copie dei giustificativi dei suddetti costi, dette spese sono a completo carico della Società.

Articolo 9) Dichiarazioni e Garanzie

I Proprietari dichiarano che l'immobile in oggetto è di loro piena ed esclusiva proprietà e nella loro disponibilità e che lo stesso è libero da pesi, vincoli, ipoteche, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, liti pendenti, diritti di terzi, gravami di ogni genere, a far data dall'acquisto dell'immobile 22/12/2022.

I Proprietari dichiarano che il Terreno presenta una destinazione urbanistica in parte turistico-ricettiva ed in parte agricola.

I Proprietari dichiarano che non vi sono soggetti aventi diritto a prelazione legale ai sensi di legge.

I Proprietari si obbligano, per tutto il periodo di validità del Preliminare, a non concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Società.



Articolo 10) Imposte e tasse

I Proprietari dichiarano che, a far data dall'acquisto dell'immobile 22/12/2022, le imposte dirette, le imposte indirette e i tributi locali relative agli immobili in oggetto sono state sempre regolarmente pagate, e che non esistono quindi, né esisteranno alla stipula del Definitivo, privilegi fiscali gravanti sugli immobili stessi.

Articolo 11) Condizione risolutiva

Il presente Preliminare è sottoposto alla condizione risolutiva rappresentata dal mancato ottenimento, da parte della Società:

- (a) di tutte le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e il collegamento dello stesso alla rete elettrica, per MW 3 circa;

entro il termine 6 (sei) mesi da oggi ovvero nel maggior termine di ulteriori 6 (sei) mesi in caso di rinnovo del Preliminare su richiesta della Società ai sensi del precedente articolo 4 (la "Condizione").

Pertanto:

- (i) ove rilasciata l'autorizzazione alla costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ed alla connessione dello stesso alla rete elettrica nazionale, la Società dovrà convocare i Proprietari per la stipula dell'atto definitivo compravendita, e questi ultimi saranno obbligati a comparire nell'ora e nel giorno stabiliti;
- (ii) in caso di avveramento della Condizione, il presente Preliminare perderà definitivamente di efficacia, cesserà immediatamente di avere qualsivoglia effetto e le Parti saranno liberate da tutte le obbligazioni ed oneri derivanti dallo stesso.

La Condizione è posta nell'esclusivo interesse della Società che, pertanto, potrà liberamente rinunciarvi.

Articolo 12) Cessione a terzi

È prevista per la Società la possibilità di poter trasferire in ogni momento in capo a terzi finanziatori e/o altri soggetti sia la posizione contrattuale relativa al presente contratto preliminare sia la posizione contrattuale relativa al contratto definitivo; a tal fine i Proprietari prestano fin d'ora ogni opportuno consenso per la cessione dei contratti senza condizione alcuna, fermo restando il contenuto degli obblighi assunti dalla Società nel presente Preliminare.

Articolo 13) Recesso

Le Parti convengono che sino alla stipula del Definitivo, è riconosciuto alla Società, nel caso in cui non si realizzino o diventi non possibile la realizzazione degli eventi di cui alla Condizione, il diritto di recedere dal presente Preliminare senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo nei confronti dei Proprietari, previa comunicazione scritta da inviarsi almeno 7 (sette) giorni prima della data in cui il recesso ha efficacia, in questo caso la caparra sarà trattenuta dai proprietari.

In nessun caso, i Proprietari potranno recedere dal presente Preliminare.

Articolo 14) Trascrizione

Il presente contratto preliminare sarà trascritto nei Pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ. su eventuale richiesta della Società. In tale caso, le spese di stipula, registrazione

e di trascrizione saranno a completa cura e spesa della Società.

Articolo 15) Clausole Finali

Il presente Preliminare sostituisce ogni precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Preliminare.

Ogni comunicazione relativa al presente Preliminare dovrà essere inviata:

- quanto ai Proprietari:

Bollettini Andrea

Via S. Formentini n. 35 - 63074 San Benedetto del Tronto (AP)

MAIL andrea.bollettini23@gmail.com

Bollettini Francesca

Via S. Pio X n. 52 - 63074 San Benedetto del Tronto (AP)

MAIL luigitorresetti@gmail.com

- quanto alla Società:

GREENENERGY S.r.l.

Corso Italia, 27 - 39100 Bolzano

PEC greenenergysrl@casellapec.com

Pierantozzi Francesco tel. 0735/716511

ovvero al diverso indirizzo comunicato conformemente alle disposizioni della presente clausola.

Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno del ricevimento, se inviate per posta con raccomandata A.R. ovvero a mezzo PEC.

Nell'interpretazione del presente Preliminare i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del documento.

Art. 16) Spese

Le spese, incluse le imposte indirette, del presente contratto Preliminare, del Definitivo e delle dipendenti formalità, saranno ad esclusivo carico della Società.

Art. 17) Legge Applicabile e Foro Competente

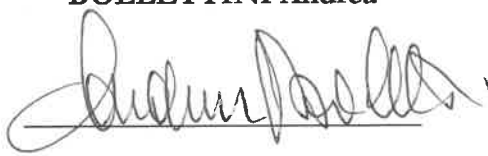
Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

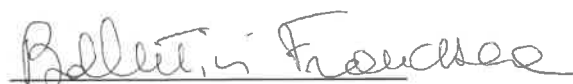
Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Ascoli Piceno.

Monteprandone, li 06/06/2023

La Società
GREENENERGY S.r.l.

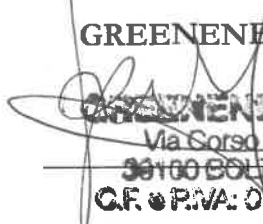
GREENENERGY SRL
Via Corso Italia, 27
39100 BOLZANO (BZ)
C.F. • P.IVA: 01885630440

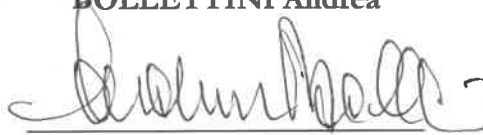
I Proprietari
BOLLETTINI Andrea

BOLLETTINI Francesca




Le Parti ai sensi e per gli affetti dell'art. 1341 c.c. dichiarano espressamente di approvare le seguenti clausole: 2 (Diritto promesso in vendita e accessori), 3 (Prezzo), 4 (Stipula del contratto definitivo di compravendita), 6 (Realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico), 7 (Accesso ai luoghi), 8 (Collaborazioni), 9 (Dichiarazioni e Garanzie), 11 (Condizioni Risolutiva), 12 (Cessioni a terzi), 13 (Recesso), 15 (Clausole finali), 17 (Legge Applicabile e Foro Competente).

Monteprandone, li 06/03/2023

La Società
GREENENERGY S.r.l.

GREENENERGY SRL
Via Corso Italia, 27
39100 BOLZANO (BZ)
C.F. • P.IVA: 01885630440

I Proprietari
BOLLETTINI Andrea

BOLLETTINI Francesca



GRUPPO F.lli F.lli S.p.A.

Via Corso Italia, 21/A

36100 BOLZANO (BZ)

C.R. P.IVA: 01385630440

Bollettini Andrea

87

Bollettini

