

CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENO AD USO ESTRATTIVO

* * *

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, oltre all'originale per la registrazione, tra le società:

- Fertilia S.r.l. con sede in Ferrara (Fe) Viale Cavour n. 22, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara 0013351038, nella persona del Legale Rappresentante Dott. Andrea Cavallari, dotato dei necessari poteri e domiciliato per la carica presso la sede sociale,

di seguito definito altresì "Società Proprietaria";

- Padana Escavazione Inerti S.r.l. con sede in Nervesa della Battaglia (TV), Via Foscarini n. 2, numero di iscrizione nel Registro Imprese della Provincia di Treviso e codice fiscale 05024600263, nella persona dell'Amministratore Unico Rag. Angelo Smoleardi, dotato dei necessari poteri e domiciliato per la carica presso la sede sociale,

di seguito definita altresì "Società Affittuaria"

PREMESSO

a) che la società Fertilia S.r.l. è proprietaria di un fondo sito in Comune di Vigarano Mainarda (Fe), censito al C.T. di detto Comune come segue:

- Foglio 10, mappale 30,

- Foglio 10, mappale 25,

- Foglio 10, mappale 81,

della superficie complessiva di Ha 14.28.20;

b) che detto terreno è libero da ogni e qualsiasi vincolo d'affitto di fondo rustico o di occupazione;

FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22
44121 FERRARA
C. F./P. VA 00133510388

Padana Escavazione Inerti S.r.l.

c) che detto terreno è sfruttabile per estrazione inerti (sabbia e argilla) per una superficie di ha. 05.51.87, di cui ha. 0.69.33 mapp. 30, ha. 03.04.04 su mapp. 25 e ha. 01.78.50 su mapp. 81;

d) che detti terreni sono già inseriti nel piano estrattivo provinciale;

e) che per procedere allo sfruttamento dei citati terreni è necessario predisporre un progetto per la coltivazione degli stessi al fine di ottenere dalle competenti Autorità l'autorizzazione ad estrarre una quantità complessiva di materiale sabbioso indicativamente prevista in metri cubi 412.000;

f) che la società Padana Escavazione Inerti S.r.l. svolge l'attività di estrazione di materiali inerti e la relativa lavorazione e commercializzazione.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1) Valore della premessa

1.1 - La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) Oggetto

2.1 - La società FERTILIA S.r.l., come sopra rappresentata, concede in affitto alla società Padana Escavazione Inerti S.r.l., che, come sopra rappresentata accetta, il terreno identificato al punto 3) della premessa, e più precisamente l'area della superficie di Ha 05.51.87 circa evidenziata con retinatura rossa nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", affinché ne formi parte integrante e sostanziale.

3) Destinazione del terreno

3.1 - Il terreno viene concesso in affitto per lo sfruttamento ai fini estrattivi che verrà direttamente attuato dalla società affittuaria Padana Escavazione Inerti S.r.l., sulla base dei volumi cavabili in base alla autorizzazione ottenuta.

FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22
44121 FERRARA
C.F./P.IVA 00133510388

Padana Escavazione Inerti S.r.l.

4) Divieto di cessione a terzi del contratto

4.1 - La Società Affittuaria non potrà cedere a terzi il presente contratto senza la preventiva autorizzazione espressa della Società Proprietaria, salvo la cessione a società comprese nel gruppo industriale cui la Società Affittuaria appartiene.

5) Durata

5.1 - L'affitto decorrerà dall'ottenimento da parte della società Padana Escavazione Inerti S.r.l. dell'Autorizzazione amministrativa (data indicata sul documento) all'esercizio dell'attività estrattiva, ed avrà la durata di 8 (otto) anni, salvo eventuali proroghe.

In caso che la autorizzazione amministrativa abbia durata inferiore e che alla sua scadenza non venga rinnovata, il presente contratto si risolverà di diritto dal momento di definitiva cessazione dell'autorizzazione, ed i terreni dovranno essere riconsegnati una volta completati tutti gli oneri a carico dell'affittuaria di cui al successivo art. 7).

5.2 - Sarà onere della Società Affittuaria comunicare alla Società Proprietaria l'avvenuto ottenimento dell'autorizzazione all'escavazione e delle eventuali successive proroghe, entro 30 (trenta) giorni dal rilascio.


6) Canone di affitto

6.1 - Le parti convengono di definire in complessivi Euro _____
oltre iva di legge, il canone di affitto totale del presente contratto.

6.2 - Il pagamento del canone di cui al punto 6.1. sarà effettuato in quote annuali di pari importo, nella misura di Euro _____ di legge, e _____ di

Legge, da effettuare all'inizio di ciascun trimestre compreso nella durata del presente contratto.


FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22
44121 FERRARA
C.F./P. IVA 00133510388


Padana Escavazione Inerti S.r.l.

La Società Proprietaria emetterà regolare fattura per ogni pagamento previsto.

6.3 - Il pagamento delle fatture di cui sopra avverrà a 120 (centoventi) giorni data fattura fine mese.

6.4 - La società affittuaria dovrà estrarre il materiale oggetto della concessione entro il termine dell'autorizzazione amministrativa all'estrazione concessa dal Comune di Vigarano Mainarda (Fe), tenendo conto anche di eventuali proroghe.

Eventuali variazioni di quantità effettivamente estratte rispetto a quelle autorizzate non daranno in ogni caso diritto ad alcun conguaglio di canone per variazioni negative.

7) Oneri a carico della Società Affittuaria

7.1 - Sono espressamente a carico della Società Affittuaria i seguenti oneri, spese ed attività per:

- a) la predisposizione dei progetti e dei relativi elaborati per la coltivazione della cava sul Fondo per il recupero ambientale dell'area estrattiva secondo i disposti della Legge Regionale 17/1991 e successive modifiche ed integrazioni, delle Leggi Regionali per la Valutazione di Impatto Ambientale n. 9/1999 e 35/2000 e di tutti i disposti e norme che regolano la materia;
- b) il recupero ambientale dell'area estrattiva;
- c) la formazione della viabilità interna al cantiere e per i collegamenti alla pubblica rete viaria senza possibilità di passaggio su altri enti di proprietà di Fertilia Srl;
- d) gli adempimenti connessi alle autorizzazioni ottenute ed alle convenzioni stipulate con le Pubbliche Amministrazioni (a titolo esemplificativo e non esaustivo: cartellonistica, installazione piezometri, recinzioni, opere provvisorie, garanzie, assicurazioni, fidejussioni, collaudi, ecc.);

FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22
44121 FERRARA
F.P. IVA 00133510388

Padana Escavazioni Inerti S.r.l.

e) la redazione e la realizzazione dei propri piani di sicurezza secondo i disposti delle Leggi 626/1994, 624/1996, 494/1996 e del DPR 128/1959 che disciplinano la materia.


7.2 - Inoltre, sono espressamente a carico della Società Affittuaria i seguenti oneri, spese ed attività per:

- a) la movimentazione ed estrazione dei materiali inerti, nonché tutti gli oneri relativi alla corretta gestione della cava sulla base delle prescrizioni delle competenti autorità;
- b) la manutenzione della viabilità interna di cantiere per tutta la durata di escavazione dei materiali inerti;
- c) l'installazione del proprio cantiere, delle proprie attrezzature ed infrastrutture ritenute necessarie all'estrazione ed al commercio dei materiali inerti sul *Fondo*, nell'osservanza delle prescrizioni impartite dalle Competenti Autorità nella autorizzazione rilasciata, sollevando la società FERTILIA S.r.l. da ogni e qualsivoglia responsabilità in materia Civile e Penale;
- ✶ d) il versamento annuale dei diritti estrattivi all'Amministrazione Comunale, in conformità alle tariffe definite dalla Giunta Regionale ai sensi del 2° comma dell'art. 12 della L.R. n. 17/1991, per ogni metro cubo di materiale sabbioso estratto.

7.3 - Sono espressamente a carico della Società Affittuaria i seguenti oneri, spese ed attività per:

- a) realizzazione di recinzione metallica in paletti e rete per delimitare il *Fondo*;
- b) manutenzione della recinzione per tutto il periodo del contratto;


FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22
44121 FERRARA
C.F./P. IVA 00133510388


Padana Escavazione Inerti S.r.l.

c) realizzazione e mantenimento delle opere di recupero dell'area sino alla fine delle attività di escavazione, ed alla riconsegna del *Fondo* all'esaurimento delle attività previste nel presente contratto.

7.4 - La Società Affittuaria si impegna a trasmettere alla Proprietaria la copia delle autorizzazioni all'escavazione e la relativa convenzione rilasciate dalle competenti autorità, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'emanazione.

7.5 - Al momento del primo pagamento previsto dal presente contratto, la Società Proprietaria riconoscerà alla Società Affittuaria " " " "

) quale rimborso forfetario di spese contrattuali e autorizzative.


8) Clausola compromissoria

8.1 - La soluzione di eventuali controversie che potessero insorgere in ordine all'interpretazione ed all'applicazione del presente contratto viene demandata ad un collegio arbitrale composto da tre persone (una ciascuna nominata dalle due parti e la terza, di comune accordo, dai primi due membri o, in difetto, dal Presidente della Camera di Commercio di Ferrara) che dovrà decidere inappellabilmente, come amichevole compositore ed anche irritualmente.

9) Condizione risolutiva

9.1 - Se entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto la Società Affittuaria non dovesse ottenere l'autorizzazione amministrativa all'escavazione sul terreno oggetto dell'affitto il presente contratto si risolverà di diritto salvi diversi ed espressi accordi tra le parti. Qualora l'autorizzazione ottenuta dovesse prevedere una quantità estrattiva superiore a 435.000 metri cubi, la società affittuaria riconoscerà un aumento del canone di affitto proporzionale alla maggiore quantità escavata.


FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22
44121 FERRARA
P.IVA 00133610388


Padana Escavazione Inerti S.r.l.

Il termine risolutivo potrà essere prorogato di comune accordo fra le parti ma per un periodo non superiore a 6 mesi.

9.2 - La Società Affittuaria dovrà dare comunicazione alla Società Proprietaria del mancato rilascio dell'autorizzazione all'escavazione entro 30 giorni dalla comunicazione di diniego da parte delle competenti Autorità.

9.3 - In caso di avveramento della condizione risolutiva, la risoluzione retroagirà alla data di stipulazione del presente contratto e nulla sarà dovuto tra le Parti, salvo diversi ed espressi accordi.

10) Spese/Registrazione

10.1 - Le spese per la predisposizione e la redazione del presente contratto, nonché quelle di registrazione sono a carico della Società Affittuaria.

10.2 - Il contratto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa, essendo il canone di affitto soggetto ad I.V.A., ai sensi dell'art. 40, comma 1 del DPR 131/1986.

11) Rinvio di norme

11.1 - Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile e alle leggi che disciplinano le attività estrattive di terreni.

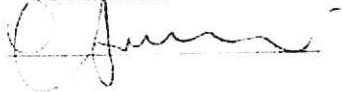
Ferrara, li 05/12/2020

La Società Proprietaria

Fertilia S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Dott. Andrea Cavallari

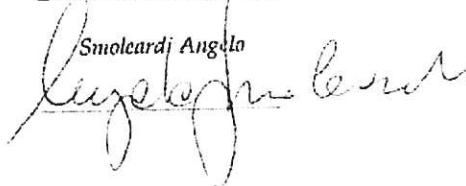


La Società Affittuaria

Padana Escavazione Inerti S.r.l.

L'Amministratore Unico

Smoleardj Angelo



Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di approvare espressamente le seguenti clausole:

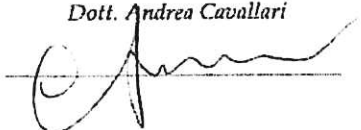
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

La Società Proprietaria

Fertilia S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Dott. *Andrea Cavallari*

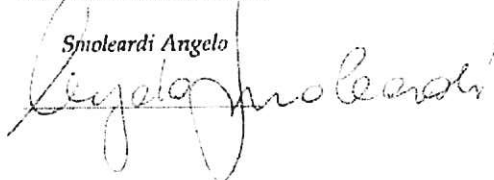


La Società Affittuaria

Padana Escavazione Inerti S.r.l.

L'Amministratore Unico

Spioleardi Angelo



Terreni oggetto di interesse per contratto d'affitto

PROPRIETA'		SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE
FERTILIA s.r.l.		TOTALE	IN INTERESSE	RIMANENTE
Vigarano fg. 10	MAPPALI	CATASTALE		
	30	46120	6933	39187
	25	78850	30404	48446
	31	17850	17850	0
	TOTALE	142820	55187	87633

Vigarano fg 10

FERRARA fg 90

FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22
44121 FERRARA
C. F./P. IVA 00133510388

Padana Escavazione Inerti S.r.l.

SCRITTURA DI MODIFICA

CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENO AD USO ESTRATTIVO

* * *

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, oltre all'originale per la registrazione, tra le società:

- Fertilia S.r.l. con sede in Ferrara (Fe) Viale Cavour n. 22, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara 00133510388, nella persona del Legale Rappresentante Dott. Andrea Cavallari, dotato dei necessari poteri e domiciliato per la carica presso la sede sociale,

di seguito definito altresì "Società Proprietaria";

- Padana Escavazione Inerti S.r.l. con sede in Nervesa della Battaglia (TV), Via Foscari n. 2, numero di iscrizione nel Registro Imprese della Provincia di Treviso e codice fiscale 05024600263, nella persona dell'Amministratore Unico Rag. Angelo Smoleardi, dotato dei necessari poteri e domiciliato per la carica presso la sede sociale,

di seguito definita altresì "Società Affittuaria"

PREMESSO

a) che la società Fertilia S.r.l. è proprietaria di un fondo sito in Comune di Vigaro Mainarda (Fe), censito al C.T. di detto Comune come segue:

- Foglio 10, mappale 30,
- Foglio 10, mappale 13,
- Foglio 10, mappale 81,

b) che detto terreno è libero da ogni e qualsiasi vincolo d'affitto di fondo rustico o di occupazione;

Padana Escavazione Inerti S.r.l.



- c) che detto terreno è sfruttabile per estrazione inerti (sabbia e argilla) per una superficie indicativa di ha. 05.62.53 (03.42.78 progetto 2010 - 02.19.75 progetto 2022);
- d) che detti terreni sono già inseriti nel piano estrattivo provinciale e nel PAE (Piano Attività Estrattive) del Comune di Vigarano Mainarda;
- e) che per procedere allo sfruttamento dei citati terreni è necessario predisporre un progetto per la coltivazione degli stessi al fine di ottenere dalle competenti Autorità l'autorizzazione ad estrarre una quantità complessiva di materiale sabbioso;
- f) che la società Padana Escavazione Inerti S.r.l. svolge l'attività di estrazione di materiali inerti e la relativa lavorazione e commercializzazione;
- g) che le parti hanno siglato in data 05/12/2020 un contratto di affitto terreno ad uso estrattivo;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1) Valore della premessa

1.1 - La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.


2) Oggetto e Pagamento;

2.1 Le parti convengono che la quantità di prodotto scavabile ed il canone di affitto, siano definiti in via definitiva secondo i volumi di estrazione oggetto della domanda di autorizzazione comunale. Al suo rilascio le parti, a mezzo scambio pec, individueranno i mc finali e il canone di affitto definitivo;

2.2 Il canone di affitto, previsto al punto 6.1 del contratto originario, viene riparametrato in base ai volumi autorizzati di sabbia utile autorizzata, e moltiplicato
oltre iva di legge;

2.3 Le modalità e tempi di pagamento di cui al punto 6.2 del contratto originario vengono così suddivisi: in quota annuali per gli 8 (otto) anni di durata del contratto di affitto originario, con 4 versamenti annuali costanti, oltre iva di legge, da ef-

Padana Escavazione Inerti S.r.l.



fettuarsi all'inizio di ciascun trimestre compreso nella durata del presente contratto. La Società Proprietaria emetterà regolare fattura per ogni pagamento previsto. Padana escavazione Inerti srl ha la facoltà entro il termine di scadenza dell'autorizzazione ad estrarre il materiale pagato e non ancora estratto, indipendentemente dalle modalità di cui al precedente 2.3.

3) Materiali risulta

Le parti convengono che la terra di risulta venga utilizzata da parte affittuaria sia per il ripristino ambientale previsto dall'autorizzazione comunale sia ceduta a terzi senza uno specifico riconoscimento economico a parte proprietaria;

4) Diritto d'opzione

La Società proprietaria costituisce in favore della società affittuaria un diritto d'opzione irrevocabile per l'escavazione di ulteriore materiale che fosse autorizzata dopo la prima concessione. Il canone viene mantenuto:

1. Il presente diritto avrà la stessa durata del contratto di affitto e potrà riguardare la quantità massima di 412.000 mc.

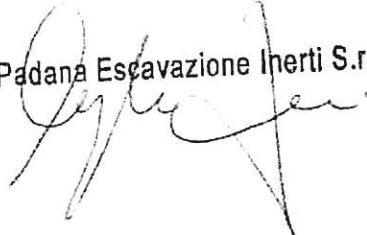
5) Spese/Registrazione

5.1 Le spese per la predisposizione e la redazione della presente scrittura, nonché quelle di registrazione sono a carico della Società Affittuaria.

10.2 - Il contratto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa, essendo il canone di affitto soggetto ad I.V.A., ai sensi dell'art. 40, comma 1 del DPR 131/1986;

6) Chiusura

6.1 Per quanto non qui espressamente modificato rimangono valide e pienamente efficaci le pattuizioni contenute nel contratto di affitto ad uso estrattivo stipulato in data 05/12/2020.

Padana Escavazione Inerti S.r.l.


7) Rinvio di norme

7.1 - Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile e alle leggi che disciplinano le attività estrattive di terreni.

Ferrara, li 26/06/2022

La Società Proprietaria

Fertilia S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Dott. Andrea Cavallari


La Società Affittuaria

Padana Escavazione Inerti S.r.l.

L'Amministratore Unico

Smoleardi Angelo


SOCIETA' AGRICOLA
FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22 - 44121 FERRARA
C.F./Part. IVA 00133510388


Padana Escavazione Inerti S.r.l.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di approvare espressamente le seguenti clausole:

1-2-3-4-5-6-7.

La Società Proprietaria

Fertilia S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Dott. Andrea Cavallari

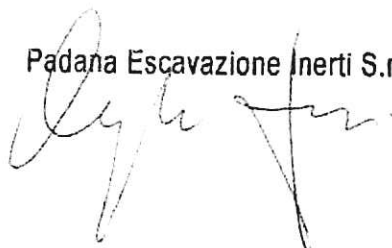
La Società Affittuaria

Padana Escavazione Inerti S.r.l.

L'Amministratore Unico

Smoleardi Angelo


SOCIETA' AGRICOLA
FERTILIA S.r.l.
V.le Cavour, 22 - 44121 FERRARA
C.F./Part. IVA 00133510388


Padana Escavazione Inerti S.r.l.