

# CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COMPRAVENDITA DI TERRENO

Con il presente contratto preliminare (d'ora innanzi, per brevità, il "Contratto") da valere ad ogni effetto di legge tra:

A.I.E.M. S.r.l., con sede in Rovigo, Viale C. Alinari d'Europa n.9/G, Codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 01264930296, REA n. RO-141080, in persona del Presidente Cda e legale rappresentante Massimo Turi (parte di seguito denominata anche "SOCIETÀ"),

e

le seguenti parti:

1) - BALESTRA DANIELA, nata a Fomignana

2) - STABELLINI SABINA, nata a Copparo

7; comproprietaria per la quota di 72701 / 750000;

3 - STABELLINI EMANUELA, nata a Coppar

11/A; comproprietaria per la quota di 72701 / 750000;

4 - FRANCA MONICA, nata a Bolzano (BZ),

9; comproprietaria per la quota di 548531 / 1000000;

5 - CAMATTARI NARDO, nata a Ferrara (FE)

11/A; comproprietario per la quota di 40171 / 250000;

(parte di seguito denominata anche "PROPRIETARIO");

## PREMESSO

a) che il PROPRIETARIO ha la piena proprietà e disponibilità di un appezzamento di terreno sito nel comune di Copparo (FE) e meglio identificato al catasto del medesimo Comune di Copparo, al Foglio n. 53, particelle 72, Ente Urbano, a destinazione "Commerciale e Produttiva", come meglio specificato al successivo articolo 2) del presente Contratto, che la SOCIETÀ ha ritenuto idoneo alla realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (di seguito "impianto"), ed

*[Handwritten signatures and stamps]*

intende, pertanto, avviare l'iter autorizzativo per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'impianto su tale Terreno;

b) che il PROPRIETARIO ha manifestato il proprio interesse alla vendita a favore della SOCIETÀ o proprio avente causa, del tenore di cui alla precedente lett. a) delle premesse, anche oltre il termine sindacato;

c) che le Parti intendono, pertanto, impegnarsi alla tutela sottoscrittione di un contratto definitivo di compravendita del terreno di cui alla precedente lett. a) delle premesse, secondo termini e condizioni, anche sospensive e/o risolutive, di seguito evidenziate.

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra indicate e rappresentate, tra loro  
convergono e stipulano

## 1) PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Contratto, con forza di patto.

## 2) OGGETTO

2. Il PROPRIETARIO promette e si obbliga, per sé e per i propri aventi causa anche a titolo successorio, a vendere il terreno sotto indicato per una superficie totale di 2.60,95 ettari, oltre comunque, ad ogni altro diritto reale e non, o autorizzazione, necessario o utile alla realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'impianto e delle opere accessorie, di viabilità e di collegamento, a favore della SOCIETA' o proprio avente causa, in via esclusiva, la quale promette di acquistare per sé e/o per persona fisica e/o giuridica, privata e/o pubblica, che si riserva di nominare sino all'atto della stipula e formalizzazione degli atti necessari per dare esecuzione al presente Contratto, nei termini ed alle condizioni di seguito specificate, sul terreno sito nel Comune di Copparo (FE) in Via Po n.120, (d'ora innanzi, per brevità, il "Terreno"), comprensivo di fabbricato inagibile di mq.2600, con parziale copertura in eternit, con ammessi pozzi neri, collocati su una superficie di 28 mq, ed ampio terreno edificabile, il tutto censito all'Agenzia delle Entrate di Ferrara - Territorio,

Leaves from Stobellus. Soda  
Coke in Starch. Paper

**Catasto Fabbricati:** Foglio 53, Mapp. 72, Cat. D/7, Rend. €10.272,33 (fabbricato e corte);

**Catasto Terreni:** Foglio 53, Mapp. 135, Qualità Classe : "Area di fabbricato demolito", Superficie 28 mq.

(Pozi nei ai servizio del fabbricato);

**Catasto Terreni:** Foglio 53, Mapp. 72, Qualità Classe : "Ente Urbano", Superficie 26.095 mq. (Terreno coperto e scoperto su cui insiste il predetto fabbricato);

come risulta meglio identificato dall'elaborato planimetrico e dalle visure catastali allegati sub A), sub B) del presente Contratto.

**2.2** Nel caso in cui la superficie del TERRENO promesso in vendita non sia, per qualsiasi causa, totalmente utilizzata o utilizzabile per la costruzione dell'IMPIANTO, le Parti concorderanno dove installare l'IMPIANTO da realizzare.

In ogni caso, la SOCIETA' acquisterà tutta la superficie del TERRENO, incluso il citato fabbricato e ne pagherà il prezzo stabilito al punto 3.1.

**2.3** Il PROPRIETARIO dichiara e garantisce che il Terreno risulta attualmente inserito nel PRG del Comune di Copparo come "Area Commerciale e Produttiva".

**2.4** Ove, nel corso della durata del presente contratto dovesse verificarsi la morte del PROPRIETARIO, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente contratto al PROPRIETARIO fino alla sua scadenza.

### **3) CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

**3.1** Il corrispettivo di vendita dell'immobile, descritto al punto a) e 2) del presente contratto, viene convenuto ed accettato dalle parti nella complessiva somma di \_\_\_\_\_, che verrà versata contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile di compravendita, dalla SOCIETA' ai PROPRIETARI nel modo di seguito specificato:

- quanto a **Balestra Daniela**, con Assegno Circolare, alla medesima intestato,
- quanto a **Stabellini Sabina**, con Assegno Circolare, alla medesima intestato, di \_\_\_\_\_
- quanto a **Stabellini Emanuela**, con Assegno Circolare, alla medesima intestato, di \_\_\_\_\_

*Stabellini Sabina*

*Stabellini Emanuela*

*Stabellini Daniela*



Presidenza della  
Commissione

quanto a Camattari Nardo, con Assegno Circolare, intestato al medesimo, di

3.2 Il corrispettivo di cui sopra, relativo alla compravendita del Terreno di cui al presente Contratto, è stato tra le Parti pattuito a corpo; si applicano, pertanto, gli artt. da 1538 a 1541 del Codice Civile.

3.3 Il PROPRIETARIO acconsente fin d'ora che la SOCIETA' o proprio avente causa, qualora lo ritenga necessario, possa trasferire a terzi, come individuati in precedenza, il presente Atto, fermo restando il diritto del PROPRIETARIO a percepire il corrispettivo ad esso dovuto. Il terzo designato subentrerà alla SOCIETA' o proprio avente causa in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del PROPRIETARIO.

**3.4. Si precisa che la clausola per persona da nominare di cui al precedente articolo 3.3 si riferisce al Contratto Definitivo di compravendita del Terreno che sarà stipulato nel seguito e non al presente Contratto.**

#### 4) CONDIZIONI

4.1. L'efficacia del presente Contratto decorre dalla sua sottoscrizione fino al termine perentorio di 24 mesi dalla firma del presente contratto.

**Il presente contratto si risolve ipso iure entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione, senza con ciò legittimare le Parti a richieste di rimborso di eventuali costi o di risarcimento danni, diretti o indiretti, dedotti o deducibili.**

**5) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE**

5.1 Il Contratto Definitivo avente ad oggetto la compravendita del Terreno e relativi diritti di cui all'articolo 2, verrà stipulato mediante atto pubblico tramite Notaio indicato dalla SOCIETA', entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto. La data per la stipula dell'atto pubblico di compravendita e relative servizi verrà fissata a seguito di comunicazione da parte della SOCIETA' o proprio avente causa al PROPRIETARIO.

La SOCIETÀ, o proprio avente causa, verrà immessa nel possesso del Terreno alla data di stipula del

**Contratto Definitivo.**

5.2 Il rifiuto da parte del PROPRIETARIO alla sottoscrizione del Contratto Definitivo nei termini e condizioni qui riportate, così come la violazione della buona fede o dell'obbligo di collaborazione come di seguito individuato comporterà l'applicazione, a carico del PROPRIETARIO stesso, di un adeguato indennizzo, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno subito dalla SOCIETÀ.

**6) DICHIARAZIONI E GARANZIE**

6.1 Il PROPRIETARIO dichiara e garantisce:

- a) che il Terreno oggetto del presente Contratto è di sua esclusiva e piena proprietà e disponibilità;
- b) che il Terreno oggetto del presente Contratto verrà consegnato alla SOCIETÀ o proprio avente causa libero e disponibile all'atto della stipula del Contratto Definitivo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze e servizi attive, inerenti, apparenti e non, nonché libero da iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, trascrizioni comunque pregiudizievoli, pesi ed oneri di qualsiasi genere e natura, servizi passivi.

**7) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO**

7.1 Dalla sottoscrizione del presente Contratto sino all'atto definitivo di Compravendita e relative servizi, il PROPRIETARIO non potrà erigere sul Terreno alcuna opera, manufatto o installazione, ivi incluse piantumazioni di alberi d'alto fusto, potrà comunque coltivare lo stesso con colture a ciclo annuale.

7.2 Ai fini delle necessarie verifiche da effettuarsi sul terreno, il PROPRIETARIO si obbliga sin d'ora alla massima collaborazione nei confronti della SOCIETÀ o proprio avente causa, anche, se del caso, attraverso la sottoscrizione di ogni elaborato progettuale, istanza, atto e domanda utile o necessaria alla citate verifiche di fattibilità o alla realizzazione del Progetto e dell'impianto. Eventuali sopralluoghi sul Terreno o altre attività da svolgere sullo stesso, prima della stipula del Contratto Definitivo, dovranno essere concordate tra le Parti.

7.3 Tutte le spese e costi di progettazione o concernenti l'ottenimento dei permessi ed autorizzazioni ed/o concessioni per la realizzazione dell'impianto, anche per compensi dei professionisti, saranno a carico della SOCIETÀ o proprio avente causa.

**8) CONDIZIONI RISOLUTIVE**

Stobellum Sobin

Stellina



Divisione Provinciale  
di Milano

8.1 Salvo quanto riportato in altre disposizioni del presente contratto, le Parti espressamente stabiliscono che la stipula del Contratto Definitivo è condizionata al conseguimento di tutti i titoli, comunque denominati ed ivi compresa l'autorizzazione all'allaccio alla rete, legittimanti la realizzazione, sulle aree in discorso dell'impianto che la SOCIETÀ è intenzionata a realizzare, oltre alla verifica, da parte della SOCIETÀ o proprio avente causa, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto. Resta inteso che le Parti, di comune accordo, potranno prorogare la durata del Preliminare per un ulteriore periodo da concordare.

8.2 Alla mancata realizzazione di dette condizioni conseguirà l'automatica risoluzione del Preliminare senza che le Parti possano avere nulla a pretendere l'una dall'altra ad alcun titolo ed/o ragione.

#### 9) SPESE E TASSE

9.1 Tutte le spese e le tasse inerenti il presente Contratto, comprese quelle per la registrazione, quelle del Contratto Definitivo e dell'eventuale frazionamento, si convergono ad esclusivo carico della SOCIETÀ o proprio avente causa, fatta eccezione per qualsiasi imposta ed/o tassa diretta ed/o indiretta relativa specificamente alla posizione soggettiva del PROPRIETARIO.

#### 10) CLAUSOLE FINALI

10.1 I rapporti tra le Parti sono regolati esclusivamente dal presente contratto. Il presente contratto annulla e sostituisce ogni accordo ed/o contratto scritto o verbale intervenuto precedentemente tra le Parti ed/o derivante da cessione contrattuale con soggetti terzi.

10.2 Eventuali aggiunte ed/o modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

10.3 Le Parti si impegnano, nel caso in cui una o più disposizioni del Preliminare dovessero risultare nulle o altrimenti invalide, a collaborare tra loro per sostituirle con altra disposizione valida e vincolante, e ad ogni modo la nullità o invalidità delle stesse non si estenderà all'intero contratto.

#### 11) RISERVATEZZA

11.1 Con la sottoscrizione del presente contratto il PROPRIETARIO si impegna a mantenere la massima riservatezza circa il contenuto, gli impegni, i nominativi ed ogni altra informazione, nessuna esclusa, inerenti

Stobellm. Soder

Stobellm. Soder

Stobellm. Soder

Stobellm. Soder

al presente rapporto, dichiarando di essere a conoscenza che la violazione dell'obbligo di riservatezza è idoneo, di per sé, ad arrecare grave danno alla SOCIETÀ o proprio avente causa.

## 12) ALLEGATI

12.1 Si allegano al presente Contratto i seguenti documenti:

- Allegato A): elaborato planimetrico del Terreno evidenziato con il colore rosso;
- Allegato B) visure catastali.

## 13) FORO COMPETENTE

13.1 Per qualsiasi controversia riguardante la validità, l'efficacia, l'interpretazione, esecuzione, risoluzione ed il recesso relativa al presente Contratto, le Parti eleggono in via esclusiva quale Foro competente il Tribunale di Rovigo.

## 14) MEDIATORI

14.1 Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 35, comma 22 del D.L. 4.07.2006 N.223, le Parti dichiarano di essersi avvalse dell'attività di mediazione immobiliare dell'Agenzia Immobiliare Giemme s.r.l., con sede in Via Cortecchia n. 34, Ferrara, P.IVA: 01759730383, alla quale ciascuna Parte verserà la provvigione di €3.500,00, oltre Iva, solo a seguito della stipula del rogito notarile di compravendita.

Rovigo, il 29 giugno 2020

## IL PROPRIETARIO:

BALESTRA DANIELA

STABELLINI SABINA

STABELLINI EMANUELA

FRANCIA MONICA

CAMATTARI NARDO

(Sig. Massimo Tumi, legale rappresentante p.r.)

LA SOCIETÀ:  
Società A.I.E.M. s.r.l.,  
Via Cortecchia n. 34, Ferrara, P.IVA  
01759730383



Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di aver attentamente letto il presente Contratto ed i suoi allegati e di accettare espressamente per iscritto i seguenti articoli: 1)

PREMESSE ED ALLEGATI; 2) OGGETTO; 3) CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO; 4) CONDIZIONI; 5) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE; 6) DICHIARAZIONI E GARANZIE; 7) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO; 8) CONDIZIONI RISOLUTIVE; 9) SPESE E TASSE; 10) CLAUSOLE FINALI; 11) RISERVATEZZA; 12) ALLEGATI; 13) FORO COMPETENTE; 14) MEDIATORI.

Rovigo, lì 29 giugno 2020

IL PROPRIETARIO:

FRANCESCO DANIELA

STABELLINI SABINA

STABELLINI EMANUELA

FRANCIA MONICA

CAMATTARI NARDO

LA SOCIETA':

Società A.I.E.M. s.r.l.,

(Sig. Massimo Turi, legale rapp. p.t.)

A.I.E.M. s.r.l.  
Via Cavour, 100 - 45060 BORSENA (RO)  
Partita IVA 01764930298

12/06/2021

Impegnato € 530

Registrato il

Cinquecento e 3

ORIGINALI 1084

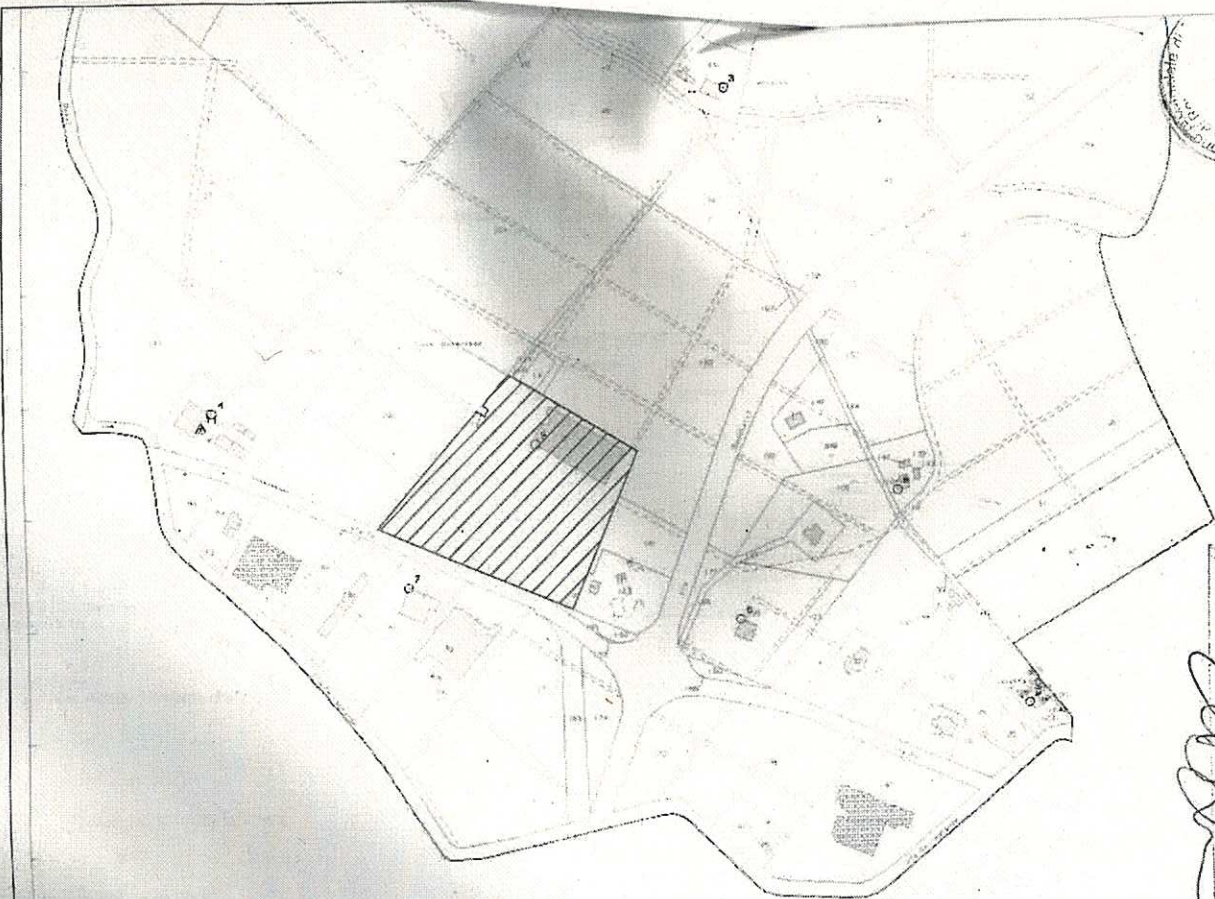
Firma su delega del Presidente Provinciale Regionale



in D. 10/10/2020  
D. 10/10/2020  
D. 10/10/2020

ALLEGATO all'atto regio il 2 MAR 2024  
al N. 1084 Mod. S3  
L. 10/10/2020

Il Firmatario  
Il Firmatario  
Il Firmatario



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2021

Data: 05/07/2021 - Ora: 11.43.41 Fine  
Visura n.: T133143 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di <b>COPPARO</b> (Codice: C980) Provincia di <b>FERRARA</b> Foglio: 53 Particella: 72											
<b>Catasto Fabbricati</b>													
<b>Unità immobiliare</b>		<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>										<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>					<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>					<b>Rendita</b>		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1	Urbana	53	72				D/7				Euro 10.272,33 L. 19.890.000	CLASSAMENTO del 14/03/1985 in atti dal 08/09/1995 (n. 338.1/1985)	
<b>Indirizzo</b>		VIA PO n. 120 piano: T-1;					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	92	
<b>Notifica</b>													
<b>INTESTATI</b>		<b>DATI ANAGRAFICI</b>										<b>CODICE FISCALE</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>
N.													
1	BALESTRA Daniela nata a FORMIGNANA il 28/01/1947										BLSDNL47A68D713X*	(1) Proprieta' per 72701/750000	
2	CAMATTARI Nardo nato a FERRARA il 10/12/1935										CMTRND35T10D548S*	(3) Proprieta' per 40171/250000	
3	FRANCIA Monica nata a BOLZANO .BOZEN. il 30/08/1961										FRNMNC61M70A952B*	(1) Proprieta' per 548531/1000000	
4	STABELLINI Emanuela nata a COPPARO il 24/03/1974										STBMNL74C64C980R*	(1) Proprieta' per 72701/750000	
5	STABELLINI Sabina nata a COPPARO il 17/11/1970										STBSBN70S57C980P*	(1) Proprieta' per 72701/750000	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/09/2019 Repertorio n.: 6963 Rogante: VACCHI LUISA Sede: FERRARA											
		Registrazione: Sede: RINUNZIA (n. 11281.1/2019)											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C980 - Sezione - Foglio 53 - Particella 72

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

1084  
18/07/2021  
12/11/2021



**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2021

Data: 05/07/2021 - Ora: 14.51.44 Fine  
 Visura n.: T227759 Pag: 1



<b>Dati della richiesta</b>		Comune di COPPARO (Codice: C980)							
		Provincia di FERRARA							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 53 Particella: 135							
<b>Immobile</b>									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	53	135			AREA FAB DM	00 28			
<b>Partita</b> di studio: variazione per bonifica fabbricati rurali ai sensi della nota della d.e.c.e.p.i. del 01/12/2016 n. 212675, segnalazione 48477/2017									
<b>Notifica</b> Annotazioni									
<b>INTESTATI</b>									
DATI ANAGRAFICI									
N.	BALESTRA Daniela nata a FORMIGNANA il 28/01/1947				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	CAMATTIARI Nardo nato a FERRARA il 10/12/1935				BLSDNL47A68D713X*		(1) Proprieta' per 72701/750000		
2	FRANCIA Monica nata a BOLZANO BOZEN il 30/08/1961				CMTNRD35T10D5485*		(1) Proprieta' per 40171/250000		
3	STABELLINI Emanuela nata a COPPARO il 24/03/1974				FRNMNC61M70A952B*		(1) Proprieta' per 548531/1000000		
4	STABELLINI Sabina nata a COPPARO il 17/11/1970				STBMNL74C64C980R*		(1) Proprieta' per 72701/750000		
5					STBSBN70S57C980P*		(1) Proprieta' per 72701/750000		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>									
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/09/2019 Repertorio n.: 6963 Rogante: VACCHI LUISA Sede: FERRARA Registrazione: Sede: RINUNZIA (n. 11281.1/2019)									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

di N. 1084 del 12/07/2021  
 12/07/2021