

CONTRATTO DI OPZIONE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Il giorno dieci marzo 2020, in Ferrara (FE) con la presente scrittura privata tra i signori:

Avv. Stefano di Brindisi, domiciliato per la carica presso la sede della società sotto indicata, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di legale rappresentante della società **"SI.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.p.A."** con sede in Ferrara (FE), Castello Estense presso la Presidenza dell'Amministrazione Provinciale, iscritta al registro delle Imprese di Ferrara al n. 00243260387 - Sezione Ordinaria con il codice fiscale e numero di iscrizione 00243260387, che nel prosieguo del presente atto verrà indicato quale **"parte venditrice o proprietario"**, da una parte

Sig. Carlo Alberto Poggioli domiciliato per la carica presso la sede della società sotto indicata, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società **"ADRIAMET S.R.L."** con sede in Ferrara in Corso Porta Reno n. 115 c.p. 44121, iscritta al registro delle Imprese di Ferrara - Sezione Ordinaria con il codice fiscale e numero di iscrizione 02063550384 che nel prosieguo del presente atto verrà indicata quale **"parte opzionaria"**, dall'altra parte

PREMESSO QUANTO SEGUE

La parte venditrice è proprietaria di alcuni appezzamenti di terreno siti nel Comune di Ostellato e rappresentati all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni del medesimo Comune nel Foglio 59 con la particella 97 della superficie catastale complessiva di metri quadrati trenta quattro mila (mq. 34.000).

La società **"ADRIAMET S.R.L."** come sopra rappresentata, ha intenzione di acquistare i sopra menzionati terreni qualora sussistano i requisiti e le condizioni tecnico - amministrative per la realizzazione di un impianto di produzione di biometano avanzato, fertilizzanti/ammendanti organici solidi e liquidi con recupero di CO2 (industrial grade), così come previsto dal D.M. 2 marzo 2018 e ss.mm.ii.

E' interesse di entrambe le parti contraenti di concedere alla società **ADRIAMET S.R.L.** un diritto di opzione al cui esercizio sarà subordinata alla conclusione di un contratto di vendita immobiliare vincolante ed efficace per entrambe le parti contraenti.

Tutto ciò premesso tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - Premesse. La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - Oggetto. La società **SIPRO Agenzia Provinciale per lo Sviluppo S.p.A.** a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, propone di vendere alla società **ADRIAMET S.R.L.** a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, i diritti di proprietà sui seguenti immobili:

terreno industriale urbanizzato, sito del Comune di Ostellato, della superficie catastale complessiva di metri quadrati trentaquattromila/49 (mq. 34.049).

I predetti terreni sono rappresentati all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni del predetto Comune nel Foglio 59 con la particella 97.

Il proprietario dell'area a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, e la società **ADRIAMET S.R.L.** a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, convengono che la società **SIPRO** resti

P. ADRIAMET S.R.L.



agenzia Prov.le
per lo sviluppo SpA
AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Stefano di Brindisi

vincolata alla suddetta sua proposta che deve ritenersi irrevocabile fino alla data del 01 settembre 2021. Tale data potrà essere prorogata da SIPRO a fronte di motivata richiesta da parte della società ADRIAMET S.R.L.

Fino a tale data è in facoltà della società ADRIAMET S.R.L di accettare o meno detta proposta.

Il diritto di opzione si esercita con la comunicazione alla società SIPRO dell'accettazione della sua proposta, mediante mail all'indirizzo di posta certificata: siproferrara@mailsicura.info da parte della società ADRIAMET S.R.L.

Decorso il termine sopra indicato del 01 settembre 2021 senza che sia stato esercitato il diritto di opzione, quest'ultimo perde efficacia e la parte venditrice cessa di essere vincolata alla propria dichiarazione.

ART. 3 – Prezzo. Il prezzo della vendita dei terreni che dovrà intendersi stipulata con l'accettazione, da parte della società ADRIAMET S.R.L nell'esercizio del pattuito diritto di opzione, della proposta di vendita della SIPRO è stato tra le parti convenuto, in ragione del prezzo di euro [REDACTED] della [REDACTED] che dovranno essere pagati dalla parte opzionaria, ADRIAMET S.R.L alla parte venditrice, SIPRO al momento della stipulazione dell'atto notarile di compravendita dei sopra descritti terreni.

Le parti di comune accordo convengono che, entro trenta (30) giorni dalla comunicazione alla SIPRO dell'esercizio del diritto di opzione, la società ADRIAMET S.R.L dovrà fissare un appuntamento presso uno studio notarile di sua scelta, nella provincia di Ferrara, per la stipulazione dell'atto pubblico di compravendita, dandone comunicazione scritta alla parte venditrice.

ART. 4 – Corrispettivo per l'opzione. Quale corrispettivo per la concessione della presente opzione, la società ADRIAMET S.R.L a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, corrisponde alla SIPRO a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, la somma di [REDACTED] mediante bonifico bancario, che, a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, con la firma del presente atto ne rilascia ricevuta e quietanza.

ART. 5 – Cessione del contratto. Le parti di comune accordo, ai sensi dell'art. 1407 del codice civile, convengono di riconoscere alla parte opzionaria, ADRIAMET S.R.L il diritto di cedere a persona, ente o società partecipata, o comunque collegata con essa i rapporti derivanti dal presente contratto, in modo da consentire preventivamente che la parte contraente, ADRIAMET S.R.L sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto.

Le parti di comune accordo, ai sensi dell'art. 1408 del codice civile, convengono altresì di liberare il cedente, SIPRO dalle sue obbligazioni verso il contraente ceduto, ADRIAMET S.R.L dal momento in cui la sostituzione diviene efficace nei confronti di questo.

Le parti di comune accordo convengono che la comunicazione della cessione del contratto debba essere eseguita mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La parti danno atto di avere tenuto conto della facoltà di cessione del contratto attribuita alla parte opzionaria, ADRIAMET S.R.L nella determinazione del prezzo previsto per l'acquisto dei terreni sopra indicati.

ART. 6 – Garanzie. L'immobile sopraindicato dovrà essere venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, conosciuto e gradito dalla parte opzionaria, libero da persone e cose, e viene dalla parte venditrice garantito libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di terzi, ivi compresi eventuali diritti di prelazione sia legale che convenzionale, e libero anche da oneri o vincoli di qualsiasi natura.

P. ADRIAMET S.R.L.

sipro agenzia Prov.le
per lo sviluppo SpA
AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Stefano di Brindisi

RT. 7 – Obblighi delle Parti.

A far data dalla firma del presente atto, SIPRO autorizza ADRIAMET S.R.L a presentare agli Enti competenti domanda di autorizzazione alla costruzione di impianto di biometano avanzato sul mappale n. 97 e del Foglio 59 del Comune di Ostellato

La società ADRIAMET S.R.L prevede di presentare agli Enti competenti il progetto relativo alla realizzazione dell'intervento per l'ottenimento dei pareri necessari entro il 31 maggio 2020 obbligandosi a dare copia della ricevuta della consegna a SIPRO.

Le parti convengono che in caso di esercizio del diritto di opzione l'oggetto dell'acquisto sarà destinato ad insediamento produttivo non in contrasto con le previsioni del P.R.G. del Comune di Ostellato che essa dichiara di ben conoscere, nel quale dovranno risultare stabilmente occupati n° **quattro (4)** addetti.

Le parti convengono che in caso di esercizio del diritto di opzione l'insediamento dovrà essere iniziato entro il termine di anni 1 dalla data dell'acquisto e dovrà essere concluso entro 2 anni dalla data della compravendita. Il termine potrà essere prorogato da S.I.PRO., a sua discrezione e comunque solo in considerazione di motivate esigenze. La proroga dovrà essere rilasciata con atto scritto.

Le parti espressamente convengono che, in caso di mancato esercizio del diritto di opzione, la Parte Opzionaria conservi la titolarità delle pratiche istruite e presentate in suo nome e/o nel suo interesse presso la P.A. riportando nello stato di fatto e di diritto i terreni e la loro destinazione. Di detta circostanza le parti hanno espressamente tenuto conto al momento della concessione del diritto di opzione per il prezzo sopra indicato.

La Parte Opzionaria si obbliga, in caso di esercizio del diritto di opzione, a non rivendere, o comunque cedere per qualsiasi via, l'area, prima di avere realizzato quanto previsto al punto che precede.

In caso di esercizio del diritto di opzione la Parte Opzionaria si impegna, in caso di alienazione dell'area su cui insisterà l'opificio o porzione di essa, successiva all'edificazione, a far assumere al cessionario l'obbligo di mantenere la occupazione per un periodo minimo di anni 5. In ogni caso dovrà essere richiesto il benestare a S.I.PRO.

La Parte Opzionaria si obbliga ad evitare ogni inquinamento idrico, atmosferico, acustico, ambientale e comunque si assume ogni responsabilità di rispetto delle normative vigenti o di successiva introduzione.

La Parte Opzionaria si obbliga a tenere indenne la Società SIPRO da qualsiasi richiesta di risarcimento danni eventualmente avanzata da terzi a seguito di fatti imputabili alla Parte Opzionaria e di conseguenza si obbliga a risarcire i danni.

ART. 8 – Penale

Le parti convengono che, in considerazione del fatto che la determinazione del prezzo di vendita dell'area nella misura sopra indicata è stata resa possibile da interventi pubblici di cui SIPRO nel tempo ha fruito, finalizzati all'incremento della occupazione, in caso di inadempimento da parte della parte Opzionaria, per ragioni ad essa imputabile, ad uno degli obblighi assunti all'art. 7 (obbligo di costruire, di occupazione, obbligo di rivendere l'area), la stessa sarà tenuta al pagamento di una penale nella misura del 20% del prezzo.

ART. 9 – Certificato di destinazione urbanistica. La parte venditrice si impegna a produrre al notaio rogante al momento della stipulazione dell'atto pubblico di compravendita il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto del presente atto.

ART. 10 – Forma delle comunicazioni. Le parti di comune accordo convengono che tutte le comunicazioni, che a norma del presente contratto sono imposte alle parti, devono essere eseguite, a pena di nullità, necessariamente con una delle seguenti modalità:

P. ADRIAMET S.R.L.

[Firma]

sipro agenzia Prov.le
per lo sviluppo SpA
AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Stefano di Brindisi

a) lettera raccomandata a.r.

proprietario presso la sede amministrativa di SIPRO – Via Cairoli, 13 – 44121 Ferrara

b) comunicazione via fax, utilizzando necessariamente i seguenti numeri:

proprietario il numero 0532.249247

opzionario il numero

c) comunicazione via e-mail, utilizzando necessariamente i seguenti indirizzi di posta elettronica:

proprietario l'indirizzo siproferrara@mailsicura.info

opzionario l'indirizzo adriametsrl@legalmail.it

Le parti si obbligano, l'una nei confronti dell'altra, a dare immediata comunicazione di ogni variazione della sede legale, della residenza e degli altri recapiti sopra specificati.

ART. 11 – Requisiti di forma. Ogni modifica o integrazione del presente atto necessita di un nuovo accordo tra le parti contraenti e per il quale sarà necessaria la forma scritta a pena di nullità.

ART. 12 – Trattativa individuale. Le parti, avuto riguardo alle disposizioni del D.Lgs 206/2005 e degli artt. 1469 bis e seguenti del codice civile, dichiarano di concludere il presente contratto nell'esercizio della propria attività imprenditoriale e professionale e dichiarano di avere esatta e piena conoscenza di tutte le clausole inserite nel contratto, le quali sono state oggetto di trattativa individuale tra le parti medesime, e non qualificandosi quindi, a norma dell'art. 34 comma 4 del D.Lgs 206/2005, quali clausole vessatorie.

ART. 13 – Trattamento dei dati personali. Ai sensi e per gli effetti di cui al Regolamento UE n. 679/2016 e ss.mm.ii. le parti contraenti si autorizzano reciprocamente a trattare e a comunicare a terzi, anche in forma digitale, i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente contratto.

ART. 14 – Rinvio. Per tutto quanto non è disciplinato nel presente contratto, si applicano le disposizioni del Codice Civile relative al contratto d'opera professionale e le disposizioni sul contratto in generale.

ART. 15 – Divieto di arbitrato. Ogni eventuale controversia che possa insorgere tra le parti contraenti in dipendenza del presente contratto non può essere deferita alla decisione degli arbitri.

ART. 16 – Foro. Per qualunque controversia che possa insorgere tra le parti contraenti in dipendenza del presente contratto è competente esclusivamente il Foro di Ferrara.

Le parti dopo aver letto ed esaminato quanto convenuto nel presente atto, di comune accordo lo sottoscrivono trovandolo conforme alla loro volontà.

Questo atto occupa quattro (4) fogli fino a qui, oltre la clausola degli artt. 1341 e 1342 c.c.

sipro agenzia Prov.le
per lo sviluppo SpA
.....
AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Stefano di Brindisi

P. ADRIAMET S.R.L.
[Firma]

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di avere letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto e, in particolare, dichiarano di avere convenute separatamente e di accettare specificatamente le clausole contenute nei seguenti articoli: 5) termine finale delle prestazioni; 7) variazioni al progetto e alle opere; 8) diritto di recesso; 5) cessione del contratto; 6) garanzie; 7) obblighi del proprietario; 10) forma delle comunicazioni; 11) requisiti di forma; 15) divieto di arbitrato; 16) foro.

P. ADRIAMET S.R.L.
[Firma]

sipro agenzia Prov.le
per lo sviluppo SpA
.....
AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Stefano di Brindisi

Prot. Amm. 57

Da consegnare a mezzo: pec

Spett.le

ADRIAMET S.R.L.
C.so Porta Reno, 115
44121 Ferrara
PEC: adriametsrl@legalmail.it

Ferrara, 03/05/2023

Oggetto: contratto di opzione di acquisto di un terreno sito a S. Giovanni di Ostellato del 10.03.2021 – proroga al 31-10-2023

Facciamo riferimento al contratto in oggetto ed alla vostra ultima mail del 26/4 con cui ci comunicate di aver iniziato la procedura di connessione dell'impianto di biometano alla rete gas la cui conclusione potrebbe avvenire in tempi successivi rispetto alla scadenza del contratto.

Per le motivazioni esposte e sempre con l'obiettivo di favorire l'insediamento nell'area di San Giovanni della vostra attività produttiva, proroghiamo al 31-10-2023 il termine entro cui esercitare il diritto di opzione.

Con l'occasione porgiamo cordiali saluti

Avv. Stefano di Brindisi

A.U.



Data: 19 ottobre 2021, 19:06:12
Da: dp.ForliCesena@pce.agenziaentrare.it
A: adriametsrl@legalmail.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI OPZIONE DI ACQUISTO IMMOBILIARE - REGISTRATO IL 19/10/21 AL N. 1791 SERIE 3 [ENTRATE|AGEDP-FC|REGISTRO UFFICIALE|81810|19-10-2021] [191295497|184863256]
Allegati: AGEDP-FC_81810_2021_1980.pdf (2.1 KB)
Segnatura.xml (1.5 KB)
InfoProtocollo.txt (314 B)

Invio di documento protocollato

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI OPZIONE DI ACQUISTO IMMOBILIARE - REGISTRATO IL 19/10/21 AL N. 1791 SERIE 3

Allegati: 2

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

<AOO>AGEDP-FC</AOO><NUMERO_PROTOCOLLO>81810</NUMERO_PROTOCOLLO><DATA>19/10/2021</DATA><REGISTRO> REGISTRO UFFICIALE </REGISTRO>

Il documento allegato e' stato registrato dall'amministrazione AGE,
aoo DIREZIONE PROVINCIALE DI FORLI - CESENA,
sul registro REGISTRO UFFICIALE,
con numero 81810 e data 19/10/2021

3 1791 19/10/2021

0,00 **TGP21L001791000QH**
424,59 *codice identificativo*
per eventuali adempimenti successivi

0,00

424,59

EURO 424,59

TOT. SOGG.: 2 TOT. NEG.: 1

TGP