CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il giorno nove del mese di Dicembre dell'anno 2013 in , tra:
i Sig.ri:

- Cognein Irma, nata a Villeneuve il 14/12/1934, c.f.: CGNRMI34T54L981X e residente in Genova/Sestri P. Via Dell'Acciaio 62 interno 5 in qualità di usufruttuaria per il 100%;
- Cotza Carlo, nato a Genova il 14/08/1979, c.f.: CTZCRL79M14D969R e residente in Genova Via Antolini 10 interno 13 in qualità di nudo proprietario per il 50%;
- Cotza Cristina, nata a Genova il 11/02/1978, c.f.: CTZCST78B51D969F e residente in Genova/Sestri P. Via Dell'Acciaio 62 interno 43 in qualità di nuda proprietaria per il 50%;

di seguito indicato come parte promittente venditrice;

- da una parte -

e

la società **"ENERGA S.R.L."**, con sede in Genova, piazza Corvetto n. 1/8 - codice fiscale, partita iva: 02189040997 - REA GE-466907 - capitale sociale euro 20.000,00 i.v., in persona dell'amministratore:
Andrea Stagnaro, nato a Genova, il 04.04.1968 ed ivi domiciliato per la carica in P.zza Corvetto 1/8, con idonei poteri, di seguito indicato. come parte promittente acquirente;

- dall'altra parte -

Premesso:

I) che la parte promittente venditrice è esclusiva proprietaria dei seguenti fondi ubicati in nei pressi di Prarolo, Isola del Cantone (GE), così identificati:
- NCT: Fg 7, part 260, prato, classe 1, superficie are ca 2,10, reddito dominicale euro 0.65, agrario 0.60,
- NCT: Fg 7, part 276, seminativo, classe 1, superficie are 3,60, reddito dominicale euro 2.14, agrario 1.67,
- NCT: Fg 7, part 289, seminativo, classe 1, superficie are 3,50, reddito dominicale euro 2.08, agrario 1.63,
- NCT: Fg 7, part 291, seminativo, classe 1, superficie are 4,20,

e dei seguenti fabbricati:
- NCT: Fg 7, part 407, fabbricato, categoria A/5, classe 1, rendita Euro 74,37,
- NCT: Fg 7, part 292, fabbricato rurale, superficie centiare 95.

II) che la parte promittente acquirente ha manifestato l'interesse ad acquistare i terreni ed i fabbricati sopra identificati, nel suo complesso, al solo scopo e sull'unico presupposto di

Cotza Cognein Irma

ottenere l'autorizzazione unica per l'esercizio e la gestione di un impianto integrato di digestione anaerobica e compostaggio;

III) che la parte promittente venditrice ha accettato quanto sopra.

Tanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 - Oggetto del trasferimento

La parte promittente venditrice, sotto ogni garanzia di legge promette di vendere alla parte promittente acquirente, la quale promette di acquistare per sé, o per persone, enti o società che si riserva di nominare fino all'atto del contratto definitivo, la proprietà dei terreni in premessa, così meglio rappresentati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" al fine di consentire alla parte promittente acquirente la realizzazione di quanto in premessa.

Articolo 3 – Corrispettivo e modalità di adempimento

Il prezzo per l'acquisto dei terreni di cui si tratta è stabilito in euro Quarantottomila (€48000.00) che verrà pagato in un'unica soluzione, al momento della stipula del contratto definitivo di cessione, una volta ottenuta l'autorizzazione unica necessaria all'impianto e all'esercizio dell'attività in oggetto, nei tempi e modalità meglio disciplinate qui di seguito.

Articolo 4 - Qualità dei beni venduti e garanzie

I beni di cui all'art. 2 che precede verranno venduti a corpo e non a misura, nulla escluso e/o riservato. La parte promittente venditrice dichiara e garantisce che all'atto della stipula del contratto definitivo i beni di cui all'art. 2 che precede verranno trasferiti con tutte le garanzie di legge, saranno liberi e sgomberi da (persone e cose) pesi, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni passive pregiudizievoli, servitù passive, oneri e pesi che ne possano diminuire il valore e la commerciabilità, nonché la piena proprietà ed il libero e pacifico utilizzo come indicato in premessa, esenti da debiti di qualsiasi natura anche erariali, nonché da imposte e tasse, liti giudiziali e non, privilegi e prelazioni di qualsiasi genere e saranno in regola sotto il profilo catastale ed urbanistico. La parte promittente venditrice inoltre dichiara e garantisce che non sono necessari interventi di bonifica.

Articolo 5 – Progettazione delle opere, costi ed oneri anche di realizzazione

La parte promittente venditrice da mandato irrevocabile ex art. 1723 c.c., alla parte promittente acquirente di firmare e depositare il progetto esecutivo ed ogni altro documento ad esso afferente - compreso ogni ulteriore atto e/o ricorso anche in sede giudiziale - in nome e per conto della parte promittente venditrice medesima, ma anche nell'interesse di essa promittente acquirente.

In ogni caso la parte promittente venditrice, se richiesto dall'altra parte, firmerà i documenti utili per l'ottenimento del risultato di cui al presente contratto, fermo restando che ogni rischio e

responsabilità sarà sempre a carico della parte promittente acquirente. Dopo la stipula del contratto definitivo il progetto verrà volturato, se richiesto dalle autorità competenti, come da richiesta del contraente che avrà stipulato il contratto definitivo. La parte promittente acquirente è sin d'ora autorizzata a far compiere a sua integrale cura, rischi e spese tutte le verifiche di fattibilità che riterrà necessarie compresi i carotaggi, obbligandosi a tenere indenne l'altra parte da ogni e qualsiasi danno alla sua proprietà, nonché da ogni e qualsiasi eventuale richiesta da parte di terzi per danni provocati nel corso di dette verifiche.

Articolo 6 – Condizione sospensiva

L'efficacia del presente contratto e sospensivamente condizionata (condizione unilaterale) e nel solo interesse della parte promittente acquirente all'ottenimento dell'autorizzazione unica per l'esercizio e la gestione dell'impianto indicato nelle premesse.

A mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, per avvenuto completamento dell'iter positivo si intende: il rilascio delle relative autorizzazioni da parte degli enti territoriali competenti e la definizione di convenzioni per il conferimento di Forsu.

Il tutto entro ventiquattro mesi dalla sottoscrizione del presente atto. Decorso inutilmente tale termine senza che si sia avverato l'evento dedotto in condizione, la parte promittente acquirente potrà alternativamente decidere di prorogare lo stesso di altri 12 mesi oppure risolvere unilateralmente il presente contratto (ex art 1373 c.c.), che quindi sarà nullo e privo di qualsiasi effetto, senza che nessuna somma, ad alcun titolo sia da entrambe le parti richiesta all'altra.

Articolo 7 – Condizione risolutiva

Il promittente acquirente può altresì risolvere il presente contratto se si presentassero oggettive difficoltà tecniche non previste, a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo, riferite a problemi di ordine geologico ed ambientale, aumento del costo delle materie prime e della forza lavoro superiore al 10% rispetto alla data di stipula del presente contratto tali da rendere l'operazione non più interessante economicamente e purché riscontrate e dichiarate all'altra parte entro il termine di sei mesi decorrenti dalla data odierna (condizione risolutiva unilaterale) Alla parte promittente acquirente è attribuita comunque la facoltà di recesso unilaterale ex art. 1373 c.c.

Articolo 8 - Stipula del contratto definitivo di cessione

Il contratto definitivo deve essere stipulato entro e non oltre tre mesi dall'avvenuto ottenimento dell'autorizzazione unica per l'esercizio e la gestione dell'impianto come meglio precisato nelle premesse. Entro trenta giorni dall'avveramento dell'evento di cui sopra, la parte promittente acquirente dovrà comunicare l'avveramento stesso alla parte promittente venditrice presso la sua sede a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Con tale lettera dovrà essere indicato il nome del notaio incaricato di ricevere l'atto, la data e l'ora fissata per la stipula.

Le spese notarili afferenti l'acquisto dei terreni saranno a totale carico della parte promittente

acquirente.

All'atto della stipula del definitivo la parte promittente acquirente sarà immessa nel possesso e da quel momento decorreranno gli effetti attivi e passivi riguardanti i beni compravenduti.

Ogni parte si pagherà quindi le imposte dirette ed indiretta ad essa parte facenti carico.

Articolo 9 – Modifiche

Ogni eventuale modifica al presente contratto dovrà risultare da atto scritto firmato da entrambe le parti.

Articolo 10 - Foro competente

E' esclusivamente competente il Foro di Genova.

Articolo 11 – Registrazione e Trascrizione

Il presente contratto è soggetto a trascrizione ex art 2645 bis c.c. con spese a carico della parte promittente acquirente ed è sottoposto a registrazione e la relativa imposta verrà sostenuta a metà fra le parti.

Articolo 12 inscindibilità delle clausole

Ogni clausola del presente contratto è considerata importante ed essenziale e quindi non è scindibile dalle altre ne è sostituibile o emendabile.

Articolo 13 domicilio eletto

Le parti eleggono domicilio rispettivamente:

La parte promittente venditrice in Genova Via Dell'Acciaio 62 interno 5.

la parte promittente acquirente in Genova, piazza Corvetto n. 1/8

_____

Energa srl

Stagnaro Andrea

La parti dichiarano che tutte le clausole del presente contratto hanno formato oggetto di specifica contrattazione tra loro. In particolare il Conduttore dichiara, anche ai sensi e per gli effetti degli art. 1341-1342 cod. civ., di approvare specificamente tutte le clausole del presente contratto e segnatamente quelle previste ai seguenti punti: 2, 3, 4, 5, 6, 7;, 8; 10, 13.

_____

Energa srl

Stagnaro Andrea

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, i sottoscritti signori:

Parte promittente venditrice:

FRAU Francesca, nata a Frameries (Belgio) il 16 marzo 1960, residente in Arquata Scrivia (AL), via Libarna n. 362/1, codice fiscale : FRA FNC 60C56 Z103A;

Parte promissaria acquirente:

FARINA Gianluca, nato a Genova il 12 novembre 1967, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene alla presente scrittura privata nella sua qualità di Amministratore e, come tale, legale rappresentante della società:

"DOMINO S.R.L.", con sede in Milano, Piazza della Repubblica n. 5, capitale sociale euro 30.000,00 (trentamila/00) interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 01822630990 (R.E.A. numero 1972557);

a quanto infra autorizzato in forza di legge e degli articoli 16, 19 e 20 del vigente Statuto sociale;

premesso:

- che la parte promittente venditrice signora FRAU Francesca è comproprietaria, per la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo), unitamente ai propri figli minori signori PERRI Fabio, nato a Genova il 10 dicembre 1997, e PERRI Daniela, nata a Genova il 4 febbraio 2000, comproprietari, in parti uguali tra loro, per la restante complessiva quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi), dei seguenti beni immobili:

in Comune di Isola del Cantone (GE)

appezzamenti di terreno siti in Comune di Isola del Cantone (GE) della superficie catastale complessiva di metri quadrati 24.442 (ventiquattromila quattrocentoquarantadue), il tutto nel Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) censito come segue:

Foglio 7 mappale 254 seminativo arborato di ha 0.06.60 classe 1 Reddito Dominicale euro 4,09 Reddito Agrario euro 3,41;

Foglio 7 mappale 311 seminativo di ha 0.10.50 classe 2 Reddito Dominicale euro 4,88 Reddito Agrario euro 4,34;

Foglio 7 mappale 312 bosco ceduo di ha 0.91.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 9,49 Reddito Agrario euro 2,37;

Foglio 7 mappale 253 seminativo di ha 0.06.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 4,10 Reddito Agrario euro 3,21;

Foglio 7 mappale 255 seminativo di ha 0.03.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,78 Reddito Agrario euro 1,39;

Foglio 7 mappale 729 seminativo di ha 0.06.82 classe 1 Reddito Dominicale euro 4,05 Reddito Agrario euro 3,17

derivato dal mappale 290, seminativo di ha 0.16.20 (are sedici e centiare venti), giusta frazionamento numero 3796.1/2003 del 18 dicembre 2003, protocollo numero GE0384819;

Foglio 7 mappale 256 seminativo di ha 0.04.40 classe 1 Reddito Dominicale euro 2,61 Reddito Agrario euro 2,05;

Foglio 7 mappale 257 seminativo arborato di ha 0.03.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 2,42 Reddito Agrario euro 2,01;

Foglio 7 mappale 258 seminativo arborato di ha 0.04.60 classe 1 Reddito Dominicale euro 2,85 Reddito Agrario euro 2,38;

Foglio 7 mappale 250 seminativo arborato di ha 0.16.60 classe 2 Reddito Dominicale euro 8,14 Reddito Agrario euro 8,14;

Foglio 7 mappale 251 prato di ha 0.28.60 classe 1 Reddito Dominicale euro 8,86 Reddito Agrario euro 8,12;
Foglio 7 mappale 252 seminativo di ha 0.01.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,13 Reddito Agrario euro 0,88;
Foglio 7 mappale 419 pascolo cespugliato di ha 0.13.50 classe U Reddito Dominicale euro 0,70 Reddito Agrario euro 0,42;
Foglio 7 mappale 284 prato di ha 0.02.50 classe 1 Reddito Dominicale euro 0,77 Reddito Agrario euro 0,71;
Foglio 7 mappale 286 seminativo di ha 0.16.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 9,50 Reddito Agrario euro 7,44;
Foglio 7 mappale 285 prato di ha 0.04.30 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,33 Reddito Agrario euro 1,22;
Foglio 7 mappale 287 seminativo di ha 0.11.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 6,53 Reddito Agrario euro 5,11;
Foglio 7 mappale 288 seminativo di ha 0.06.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 3,56 Reddito Agrario euro 2,79;
Foglio 7 mappale 408 prato di ha 0.03.80 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,18 Reddito Agrario euro 1,08;
Foglio 29 mappale 446 bosco ceduo di ha 0.01.07 classe 1 Reddito Dominicale euro 0,11 Reddito Agrario euro 0,03;
Foglio 29 mappale 447 seminativo di ha 0.00.53 classe 2 Reddito Dominicale euro 0,25 Reddito Agrario euro 0,22.
Confini in corpo dei mappali 254, 253, 255, 729, 256, 257, 258, 250, 251, 252, 419, 284, 286, 285, 287, 288 e 408 del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) da nord in senso orario: limite della mappa del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE), mappali 261, 259, 260, 289 e 728, strada statale e mappale 249, confini tutti riferiti alla mappa del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE).
Confini in corpo dei mappali 311 e 312 del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) da nord in senso orario: strada statale, mappali 423, 315, 316, 314, 313, 332 e 309 e strada vicinale Bargo, confini tutti riferiti alla mappa del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE).
Confini in corpo dei mappali 446 e 447 del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) da nord in senso orario: mappali 1034, in punta 445, 448, in punta 450, 449 e limite della mappa del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE), confini tutti riferiti alla mappa del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE).
Salvo errore e come meglio in fatto per tutti i confini;
- che la parte promissaria acquirente è interessata ad acquistare i beni sopra indicati, nel loro complesso, al solo scopo e sull'unico presupposto di ottenere "l'autorizzazione unica per gli impianti ad energia rinnovabile" per la realizzazione, l'esercizio e la gestione su detti terreni di un impianto integrato di codigestione anaerobica anche a "FORSU" (frazione urbana del rifiuto solido urbano);
- che la parte promittente venditrice ha accettato quanto sopra;
- che è intenzione della signora FRAU Francesca promettere in vendita alla società "DOMINO S.R.L." non solo la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) di cui è titolare, ma l'intera piena proprietà degli appezzamenti di terreno sopra meglio identificati e pertanto anche la complessiva ulteriore quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi) di cui sono titolari, in parti uguali tra loro, i propri figli signori PERRI Fabio, nato a Genova il 10 dicembre 1997, e PERRI Daniela, nata a Genova il 4

febbraio 2000;
- che l'articolo 1478 del Codice Civile espressamente prevede e disciplina la fattispecie astratta della vendita di cosa altrui e che la stessa è pienamente valida e produce l'effetto di obbligare il venditore a procurare l'acquisto della cosa a favore dell'acquirente;
- che è intenzione della signora FRAU Francesca e della società "DOMINO S.R.L." stipulare un contratto preliminare di vendita avente ad oggetto la piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Isola del Cantone (GE) meglio sopra individuati, descritti e coerenziati;
tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata, convengono e stipulano quanto segue.
La signora FRAU Francesca si obbliga a vendere alla società "DOMINO S.R.L.", che a mezzo del proprio rappresentante legale si obbliga ad acquistare, per sé o per persona, società o ente da nominare, come infra precisato, la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) di cui essa è titolare e, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1478 e 1381 del Codice Civile, la complessiva ulteriore quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi) di cui sono titolari, in parti uguali tra loro, i propri figli signori PERRI Fabio, nato a Genova il 10 dicembre 1997, e PERRI Daniela, nata a Genova il 4 febbraio 2000, e pertanto complessivamente la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari e precisamente:
in Comune di Isola del Cantone (GE)
appezzamenti di terreno siti in Comune di Isola del Cantone (GE) della superficie catastale complessiva di metri quadrati 24.442 (ventiquattromila quattrocentoquarantadue), il tutto nel Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) censito come segue:
Foglio 7 mappale 254 seminativo arborato di ha 0.06.60 classe 1 Reddito Dominicale euro 4,09 Reddito Agrario euro 3,41;
Foglio 7 mappale 311 seminativo di ha 0.10.50 classe 2 Reddito Dominicale euro 4,88 Reddito Agrario euro 4,34;
Foglio 7 mappale 312 bosco ceduo di ha 0.91.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 9,49 Reddito Agrario euro 2,37;
Foglio 7 mappale 253 seminativo di ha 0.06.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 4,10 Reddito Agrario euro 3,21;
Foglio 7 mappale 255 seminativo di ha 0.03.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,78 Reddito Agrario euro 1,39;
Foglio 7 mappale 729 seminativo di ha 0.06.82 classe 1 Reddito Dominicale euro 4,05 Reddito Agrario euro 3,17
derivato dal mappale 290, seminativo di ha 0.16.20 (are sedici e centiare venti), giusta frazionamento numero 3796.1/2003 del 18 dicembre 2003, protocollo numero GE0384819;
Foglio 7 mappale 256 seminativo di ha 0.04.40 classe 1 Reddito Dominicale euro 2,61 Reddito Agrario euro 2,05;
Foglio 7 mappale 257 seminativo arborato di ha 0.03.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 2,42 Reddito Agrario euro 2,01;
Foglio 7 mappale 258 seminativo arborato di ha 0.04.60 classe 1 Reddito Dominicale euro 2,85 Reddito Agrario euro 2,38;
Foglio 7 mappale 250 seminativo arborato di ha 0.16.60 classe 2 Reddito Dominicale euro 8,14 Reddito Agrario euro 8,14;
Foglio 7 mappale 251 prato di ha 0.28.60 classe 1 Reddito Dominicale euro 8,86 Reddito Agrario euro 8,12;

Frau Francesca

Foglio 7 mappale 252 seminativo di ha 0.01.90 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,13 Reddito Agrario euro 0,88;
Foglio 7 mappale 419 pascolo cespugliato di ha 0.13.50 classe U Reddito Dominicale euro 0,70 Reddito Agrario euro 0,42;
Foglio 7 mappale 284 prato di ha 0.02.50 classe 1 Reddito Dominicale euro 0,77 Reddito Agrario euro 0,71;
Foglio 7 mappale 286 seminativo di ha 0.16.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 9,50 Reddito Agrario euro 7,44;
Foglio 7 mappale 285 prato di ha 0.04.30 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,33 Reddito Agrario euro 1,22;
Foglio 7 mappale 287 seminativo di ha 0.11.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 6,53 Reddito Agrario euro 5,11;
Foglio 7 mappale 288 seminativo di ha 0.06.00 classe 1 Reddito Dominicale euro 3,56 Reddito Agrario euro 2,79;
Foglio 7 mappale 408 prato di ha 0.03.80 classe 1 Reddito Dominicale euro 1,18 Reddito Agrario euro 1,08;
Foglio 29 mappale 446 bosco ceduo di ha 0.01.07 classe 1 Reddito Dominicale euro 0,11 Reddito Agrario euro 0,03;
Foglio 29 mappale 447 seminativo di ha 0.00.53 classe 2 Reddito Dominicale euro 0,25 Reddito Agrario euro 0,22.

Confini in corpo dei mappali 254, 253, 255, 729, 256, 257, 258, 250, 251, 252, 419, 284, 286, 285, 287, 288 e 408 del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) da nord in senso orario: limite della mappa del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE), mappali 261, 259, 260, 289 e 728, strada statale e mappale 249, confini tutti riferiti alla mappa del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE).

Confini in corpo dei mappali 311 e 312 del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) da nord in senso orario: strada statale, mappali 423, 315, 316, 314, 313, 332 e 309 e strada vicinale Bargo, confini tutti riferiti alla mappa del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE).

Confini in corpo dei mappali 446 e 447 del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE) da nord in senso orario: mappali 1034, in punta 445, 448, in punta 450, 449 e limite della mappa del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE), confini tutti riferiti alla mappa del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone (GE).

Salvo errore e come meglio in fatto per tutti i confini.

Il presente contratto preliminare si configura come contratto per persona, società o ente da nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, per cui la parte promissaria acquirente, come sopra rappresentata, si riserva la facoltà di nominare, entro il termine stabilito per la stipula del contratto definitivo di vendita, la persona, la società o l'ente che dovrà acquistare i diritti ed assumere gli obblighi oggetto del presente preliminare.

Si precisa comunque, anche ai fini e per gli effetti dell'articolo 32 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, che la clausola per persona da nominare, e la relativa dichiarazione di nomina, afferiscono al presente contratto preliminare, e non al contratto definitivo.

In conseguenza alla eventuale trascrizione del presente preliminare, anche l'eventuale dichiarazione di nomina, da stipularsi nella medesima forma adottata per il presente contratto, dovrà essere trascritta. L'accettazione della persona nominata, o la relativa procura, dovranno anch'esse avere la stessa forma. La nomina, accompagnata dall'accettazione o dalla procura, dovrà essere comunicata alla parte promittente

venditrice a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro e non oltre il termine come sopra pattuito o comunque contestualmente e non oltre alla stipula del contratto definitivo.
Fino al momento della comunicazione della nomina alla parte promittente venditrice, il presente contratto preliminare produce immediatamente i propri effetti nei confronti della stipulante (promissaria acquirente); a seguito dell'eventuale nomina, l'acquisto della stipulante si risolverà con efficacia retroattiva, e la persona nominata acquisterà, parimenti con efficacia retroattiva, i diritti e gli obblighi nascenti dal presente contratto.
In pendenza del termine per la nomina, nessun diritto o aspettativa giuridicamente tutelata competerà alla persona, alla società o all'ente eligendo nei confronti del promittente e comunque in relazione al presente contratto.

GARANZIE DELLA VENDITA, CONDIZIONE RISOLUTIVA
E FACOLTA' DI RECESSO

I) Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di questo contratto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, libero e sgombero da persone e cose, e, per come dichiara e garantisce la parte promittente venditrice, libero da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri e debiti di carattere civilistico, urbanistico o fiscale, e da diritti di terzi in genere, per quanto possa occorrere anche ai sensi delle vigenti leggi agrarie, libero quindi da prelazioni e servitù passive ed in regola sotto il profilo urbanistico e catastale.
Ai sensi dell'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 le parti dichiarano che i terreni in oggetto non sono stati percorsi dal fuoco e pertanto non sono soggetti ai vincoli e divieti di cui alla predetta legge.
II) La parte promittente venditrice inoltre dichiara e garantisce che non sono necessari interventi di bonifica.
III) Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute per la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) alla parte promittente venditrice signora FRAU Francesca e per la complessiva ulteriore quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi), in parti uguali tra loro, ai propri figli signori PERRI Fabio, nato a Genova il 10 dicembre 1997, e PERRI Daniela, nata a Genova il 4 febbraio 2000, in forza di successione legittima al proprio rispettivo coniuge e padre signor Perri Luigi, nato a Genova il 28 novembre 1959, successione apertasi il 25 giugno 2010 (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 12 aprile 2011 al numero 257 volume 9990/2011).
IV) A seguito della sottoscrizione del presente contratto, la parte promittente venditrice signora FRAU Francesca assume tutti gli obblighi e le responsabilità nascenti dallo stesso contratto ed in particolare l'obbligo di far acquisire alla parte promissaria acquirente società "DOMINO S.R.L.", entro e non oltre il termine previsto per la stipulazione del contratto definitivo di vendita, anche la complessiva quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi) di cui sono titolari, in parti uguali tra loro, i propri figli signori PERRI Fabio, nato a Genova il 10 dicembre 1997, e PERRI Daniela, nata a Genova il 4 febbraio 2000, nonché di garantirla dall'evizione e dai vizi.
V) La parte promittente venditrice signora FRAU Francesca espressamente dichiara e garantisce che l'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte formerà oggetto di vendita al momento della stipula del contratto definitivo, il tutto conformemente a quanto previsto dagli articoli 1478 e 1381 del Codice Civile.
VI) A tale proposito le parti espressamente convengono di sottoporre il presente contratto preliminare alla condizione risolutiva della mancata concessione entro il termine stabilito per la stipula del contratto definitivo da parte della competente autorità giudiziaria dell'autorizzazione richiesta ai sensi dell'articolo 747 del Codice di Procedura

Civile in capo alla signora FRAU Francesca, nella sua qualità di genitore esercente la potestà, per consentire la vendita in nome e per conto dei figli minori signori PERRI Fabio e PERRI Daniela della quota di comproprietà indivisa di loro spettanza sulle unità immobiliari in oggetto.

VII) La signora FRAU Francesca si obbliga quindi a depositare entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto preliminare presso il competente ufficio giudiziario la relativa istanza di autorizzazione a vendere, completa di perizia giurata relativa ai beni oggetto del presente contratto preliminare.

VIII) Il presente contratto preliminare cesserà pertanto di produrre i suoi effetti nel caso in cui entro il termine stabilito per la stipula del contratto definitivo detta autorizzazione non sia stata concessa. Fino a tale momento, il presente contratto produrrà comunque gli effetti preliminari previsti dalla legge relativamente ai contratti condizionati.

IX) Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'articolo 1358 del Codice Civile; in caso di violazione di tale dovere da parte di uno dei contraenti, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

X) Nell'ipotesi in cui la predetta autorizzazione non dovesse essere concessa entro il termine suddetto, la condizione si intenderà avverata e le parti contraenti del presente contratto risulteranno sciolte dagli obblighi dallo stesso previsti a tutti gli effetti di legge; la parte più diligente si impegna a fare risultare l'avveramento della condizione risolutiva da apposito documento scritto.

XI) A seguito del mancato avveramento della condizione risolutiva, le parti saranno obbligate ad addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita con le modalità previste nel presente contratto preliminare per tutte le conseguenze utili ed onerose.

XII) Nel caso in cui l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 747 del Codice di Procedura Civile non fosse più necessaria riguardo ad uno o a tutti e due i minori signori PERRI Fabio e PERRI Daniela, perché nel frattempo hanno raggiunto la maggiore età, tutto quanto corrispondentemente pattuito in ordine alla relativa condizione risolutiva diventerà inefficace perché non più necessario, ferma restando invece l'obbligazione della signora FRAU Francesca di procurare l'acquisto a favore della parte promittente acquirente ai sensi degli articoli 1478 e 1381 del Codice Civile.

XIII) La parte promittente venditrice presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti, ma noti ad essa parte promittente venditrice, nei beni promessi in vendita.

XIV) La parte promittente venditrice dichiara infine che le imposte dirette relative ai terreni in oggetto sono state sempre regolarmente pagate e che non esistono quindi, né esisteranno alla stipula del contratto definitivo, privilegi fiscali gravanti sui terreni stessi.

XV) Preso atto dei presupposti dell'acquisto dei beni di cui si tratta, meglio sopra precisati, è infine concordemente deciso che la sola parte promissaria acquirente ha la facoltà di recedere ai sensi dell'articolo 1373 del Codice Civile dal presente contratto, qualora l'operazione meglio sopra specificata, consistente nell'ottenimento dell'autorizzazione unica per gli impianti ad energia rinnovabile e realizzazione ed esercizio di un impianto integrato di codigestione anaerobica anche a FORSU, non risultasse più interessante economicamente. Le parti sin d'ora convengono che l'operazione si intenderà "non più interessante economicamente" nel caso in cui venisse accertata una riduzione di oltre il 10% (dieci per cento) rispetto alla tariffa media omnicomprensiva incentivante e/o "conto energia", valida per impianti messi in funzione alla data del 31 dicembre 2012.

XVI) Il recesso potrà essere esercitato senza preavviso, ma sempre per iscritto, entro

un termine massimo di anni uno dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
XVII) In caso di recesso nulla sarà dovuto alla parte promittente venditrice fatta eccezione per la caparra di cui meglio infra che sarà trattenuta dalla medesima parte promittente venditrice.

IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le parti convengono che la consegna dei terreni in oggetto venga effettuata in data pari a quella del rogito di compravendita.

PROGETTAZIONE DELLE OPERE COSTI ED ONERI ANCHE DI REALIZZAZIONE E CONDIZIONE SOSPENSIVA

I) Precisa la parte promissaria acquirente, e la parte promittente venditrice se ne dichiara edotta, che prima della stipula del contratto definitivo di vendita, verrà presentata domanda, presso gli organi competenti, quali a puro titolo esemplificativo Provincia e Regione territorialmente competenti, finalizzata all'ottenimento dell'"autorizzazione unica per gli impianti ad energia rinnovabile" per la realizzazione, l'esercizio e la gestione di un impianto integrato di codigestione anaerobica anche a "FORSU" (frazione urbana del rifiuto solido urbano) sui terreni oggetto del presente contratto.
II) La parte promittente venditrice signora FRAU Francesca dà quindi mandato irrevocabile ai sensi dell'articolo 1723 del Codice Civile alla parte promissaria acquirente per firmare ogni documento ad esso afferente, compreso ogni ulteriore atto e/o ricorso anche in sede giudiziale, in nome e per conto della parte promittente venditrice medesima, il tutto anche nell'interesse di essa parte promissaria acquirente.
III) In ogni caso la parte promittente venditrice, se richiesto dall'altra parte, firmerà i documenti utili per l'ottenimento del risultato di cui al presente contratto, fermo restando che ogni rischio e responsabilità sarà sempre a carico della parte promissaria acquirente.
IV) Dopo la stipula del contratto definitivo il progetto verrà volturato, se richiesto dalle autorità competenti e/o se richiesto dalla parte promissaria acquirente, in capo alla persona, società od ente che avrà acquistato i terreni oggetto del presente contratto preliminare a seguito della stipula del contratto definitivo.
V) La parte promissaria acquirente è sin d'ora autorizzata ad accedere ai fondi a far compiere a sua integrale cura, rischi e spese tutte le verifiche di fattibilità che riterrà necessarie compresi i carotaggi, obbligandosi a tenere indenne l'altra parte da ogni e qualsiasi danno alla sua proprietà, nonché da ogni e qualsiasi eventuale richiesta da parte di terzi per danni provocati nel corso di dette verifiche.
VI) L'efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata (condizione unilaterale) e nel solo interesse della parte promissaria acquirente, all'ottenimento dell'autorizzazione unica per gli impianti ad energia rinnovabile per la realizzazione, l'esercizio e la gestione di un impianto integrato di codigestione anaerobica anche a "FORSU" (frazione urbana del rifiuto solido urbano) sui terreni oggetto del presente contratto.
VII) A mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, per ottenimento dell'autorizzazione unica per l'esercizio e la gestione di un impianto di codigestione anaerobica anche a "FORSU", si intende il rilascio definitivo delle relative autorizzazioni da parte degli enti territoriali competenti e la conclusione di convenzioni per il conferimento di "FORSU".
VIII) Il tutto entro 30 (trenta) mesi decorrenti dalla firma del presente contratto.
Decorso inutilmente tale termine senza che si sia avverato l'evento dedotto in condizione, il presente contratto sarà privo di ogni efficacia senza che nessuna somma, ad alcun titolo, sia da entrambe le parti dovuta, fatta eccezione per la somma versata a titolo di caparra confirmatoria come infra disciplinata.

(X) Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'articolo 1358 del Codice Civile; in caso di violazione di tale dovere da parte di uno dei contraenti, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

ESECUZIONE SPECIFICA

In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione od offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 del Codice Civile.
A tal fine, l'invito a presentarsi davanti ad un Notaio per la stipula del contratto definitivo, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al suddetto articolo 2932 del Codice Civile.
La parte promissaria acquirente, a mezzo del proprio rappresentante legale, si dichiara edotta dell'impossibilità di ottenere giudizialmente l'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione comportante il trasferimento della quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi) di cui sono titolari, in parti uguali tra loro, i signori PERRI Fabio e PERRI Daniela sopra generalizzati.

STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

La stipula dell'atto notarile di vendita dovrà aver luogo entro e non oltre il termine di 30 (trenta) mesi decorrenti dalla data della sottoscrizione del presente contratto preliminare.
La parte promissaria acquirente dovrà quindi comunicare l'avveramento della condizione sospensiva alla parte promittente venditrice all'indirizzo di residenza specificato nella presente scrittura privata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Con tale lettera dovrà essere indicato il nome del Notaio incaricato di ricevere l'atto, la data e l'ora fissata per la stipula.
Le spese notarili afferenti l'acquisto dei terreni saranno a totale carico della parte promissaria acquirente.
Ciascuna delle parti contraenti provvederà quindi a pagare le imposte dirette ed indirette ad essa parte facenti carico.
Le parti pertanto si obbligano a fornire tutte le notizie, i dati e la documentazione eventualmente occorrente per la stipula del contratto definitivo al Notaio rogante.

PREZZO, CAPARRA CONFIRMATORIA E MEDIAZIONE

Il prezzo della vendita viene pattuito in complessivi euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), il cui pagamento viene convenuto come segue:
1) quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila/00) vengono pagati in data odierna alla sottoscrizione della presente scrittura mediante assegno bancario, recante la clausola di non trasferibilità, numero 7000531662-07 tratto in data odierna su conto corrente in essere presso la "Banca Passadore & C. Società per Azioni", agenzia di Novi Ligure (AL), Corso Marenco n. 83, a favore della signora FRAU Francesca, a titolo di caparra confirmatoria, da imputare al prezzo di vendita ai sensi dell'articolo 1385, primo comma, del Codice Civile, con l'intesa che comunque, decorsi i 30 (trenta) mesi come sopra disciplinati senza che sia stato possibile procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita per causa non imputabile alla parte promittente venditrice, la parte promittente venditrice stessa potrà trattenere la detta somma a titolo di indennizzo, senza che alcuna altra somma, a qualunque titolo, possa essere richiesta. Se invece il presente contratto preliminare si dovesse risolvere a causa del mancato ottenimento dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria per la vendita della quota di comproprietà di cui sono titolari i minori PERRI Fabio e PERRI Daniela, come sopra meglio specificato, la parte promittente venditrice dovrà restituire la sola somma

ricevuta a titolo di caparra confirmatoria. Se dovesse invece risultare l'inadempimento della parte promittente venditrice, l'altra parte avrà la facoltà di recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra confirmatoria qui versata;
di tale somma di euro 5.000,00 (cinquemila/00) la parte promittente venditrice, con la sottoscrizione della presente scrittura, rilascia ampia e finale quietanza;
2) quanto al residuo prezzo di euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), improduttivi di interessi, verranno pagati in unica soluzione alla firma dell'atto notarile di vendita.
Le parti dichiarano che per la conclusione del presente contratto preliminare di compravendita immobiliare non si sono avvalse di alcuna mediazione prestata ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte promittente venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che verrà prodotto al Notaio rogante il Certificato di Destinazione Urbanistica in bollo relativo ai terreni in oggetto, certificato che verrà allegato al contratto definitivo di vendita.
Garantisce inoltre la parte promittente venditrice che non le è stata fino ad oggi notificata alcuna ordinanza del Sindaco accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata.

REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 ed ai fini della trascrizione del presente contratto, la signora FRAU Francesca dichiara di essere vedova.

SPESE, IMPOSTE E TASSE

Le spese, imposte e tasse relative al presente contratto preliminare sono convenute a carico della parte promissaria acquirente.
Le spese, imposte e tasse relative allo stipulando atto notarile di compravendita sono convenute ad esclusivo carico della parte promissaria acquirente.
Le parti autorizzano la trascrizione in conseguenza delle risultanze del presente contratto, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
La presente scrittura privata in quanto soggetta a pubblicità immobiliare verrà conservata, ai sensi di legge, negli atti del Notaio autenticante le sottoscrizioni.
Novi Ligure, Viale Aurelio Saffi n. 38, 31 (trentuno) gennaio 2013 (duemilatredici)

Frau Francesca
Francesco Favre

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile e del Decreto Legislativo 6 settembre 2005 n. 206 e successive modifiche ed integrazioni, le parti, dopo discussione su ogni singolo paragrafo del presente contratto preliminare, dichiarano di approvare in modo specifico la facoltà di nomina riconosciuta alla parte promissaria acquirente ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile e le premesse e le clausole contrassegnate con i numeri IV), V), VI), VIII), X), XV), XVI) e XVII) contenute nel paragrafo "GARANZIE DELLA VENDITA, CONDIZIONE RISOLUTIVA E FACOLTÀ DI RECESSO" e le clausole contrassegnate con i numeri II), III), VI) e VII) contenute nel paragrafo "PROGETTAZIONE DELLE OPERE COSTI ED ONERI ANCHE DI REALIZZAZIONE E CONDIZIONE SOSPENSIVA".
Novi Ligure, Viale Aurelio Saffi n. 38, 31 (trentuno) gennaio 2013 (duemilatredici)

Frau Francesca
Francesco Favre