



**COMUNE DI ORTUCCHIO**  
**PROVINCIA DELL'AQUILA**

# P.A.S.

## PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA

(ex art. 6, D.Lgs. 3/03/2011, n. 28 - art. 12, D.Lgs. 29/12/2003, n. 387, attività 97, Allegato A, D.lgs. 25/11/2016, n. 222 art. 22 ,  
D.P.R. 6/06/2001, n. 380 - art. 19, 19-bis, l. 7/08/1990, n. 241 - LR 27 del 09/08/20016 e DGR 931 del 28/12/2012 )

Realizzazione di uno stabilimento per la produzione di biometano  
Ortucchio (AQ), 67050



COMMITTENTE

Smartgreen 26 Srl  
P.IVA 11180570969  
Via Serio n. 16, 20139 Milano (MI)

PROGETTISTA

**INGEGNERIA E SERVIZI S.r.l.**

Via Monte Velino n. 83 Avezzano tel. 0863 402591  
e-mail: angelo.patriarca7@gmail.com

**INGEGNERIA E SERVIZI S.r.l.**  
P.I. 02122860667



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Angelo Patriarca (progettazione strutturale)  
Ing. Matteo Fantozzi (progettazione strutturale)  
Ing. Valentina Natale (progettazione architettonica)  
Arch. Anna Solfrizzo (progettazione architettonica)  
Geom. Maria Sabani

## CONTRATTO PRELIMINARE

REVISIONI	DATA	DESCRIZIONE	SCALA :
			-
			DATA: Febbraio 2024
			TAVOLA N°:
			<b>CP</b>

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENO AGRICOLO

9. Contratto Preliminare di Compravendita Agricolo - Rev. 23.03.2022

Il presente contratto preliminare di compravendita di terreno agricolo (di seguito anche il “**Contratto**”) è stipulato in data 5/10/2022

### TRA

Grassi Paolo nato ad Avezzano (AQ) il 24/02/1979 - residente in Ortucchio (AQ) via Madonna del Pozzo n. 70/a C.F: GRSPLA79B24A515X (di seguito anche il “**Promittente Venditore**”)

- da una parte -

### E

Healthy Business Advisory S.r.l, con sede legale in Milano, Via Serio n. 16, C.F. e P.IVA 11257250966, nella persona del legale rappresentante *pro-tempore* dott.ssa Amabile Giovanna, nata a Sant’Arsenio il 26/07/1958, C.F. MBLGNN58L66I307K, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico munito dei necessari poteri (di seguito anche il “**Promissario Acquirente**” o la “**Società**”)

- dall'altra parte -

(di seguito, l'una e l'altra parte sono definite anche, singolarmente, la “**Parte**” e, collettivamente, le “**Parti**”)

### Premesse

A. Il Promittente Venditore ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del terreno sito nel Comune di Ortucchio censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune come segue:

(i)

Foglio	Particella	Estensione	
23	96	2.880	
23	97	2.940	
23	106	6.480	
23	108	2.300	
23	122	25.630	
23	123	3.120	
			<b>43.350</b>
30	12	17.640	
30	13	1.290	
30	14	2.870	
30	15	8.870	
30	19	490	
30	21	3.180	
30	33	1.810	
30	34	1.530	
30	102	420	
30	103	1.840	

Paolo Grassi  
Giovanna Amabile

			39.940
--	--	--	--------

Foglio	Particella	Estensione	
23	107	1.070	
23	113	1.000	
23	114	770	
23	115	870	
			<b>3.710</b>
30	16	380	
30	17	360	
30	18	380	
30	20	1.310	
30	22	520	
30	23	470	
30	24	520	
30	25	430	
30	32	900	
			<b>5.270</b>

- (ii) evidenziato nella mappa planimetrica (Allegato B);
  - (iii) come da Visura Immobiliare (Allegato C);
  - (iv) al Promittente Venditore pervenuto in forza degli atti allegati (Allegato D);
  - (v) Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato E);
- (di seguito il “**Terreno**”).
- B. La Società è un soggetto che opera nel settore della produzione di biometano mediante impiego di Matrici Organiche di origine agri zootecniche, residui di trasformazione agroindustriale (Barbabietola da zucchero) e insilati di colture secondarie e residui di produzione a norma del d.lgs. 264/17 art. 2, SOA di cui in Reg. UE 1069/09 e d.lgs. 5046/17.
- C. La Società ha individuato il Terreno come potenzialmente idoneo per la realizzazione di un impianto di produzione di biometano mediante processi di digestione anaerobica di biomasse agricole (l’“**Impianto**”).
- D. Al fine di realizzare l’Impianto e svolgere l’attività di produzione di biometano (il “**Progetto**”), la Società dovrà, *inter alia*, richiedere ed ottenere, ovvero accertarne la previa esistenza, tutte le autorizzazioni e i permessi necessari per la costruzione e gestione dell’Impianto (le “**Autorizzazioni**”) a proprio nome, iniziando i relativi iter presso gli enti competenti già a partire dalla data di firma del presente Contratto.
- E. A tal fine, alle condizioni indicate nel presente Contratto il Promissario Acquirente è interessato ad acquistare dal Promittente Venditore – che è interessato a vendere – il Terreno.

Paolo Green  
 Direzione Acquisti

Tutto ciò premesso, e dato atto che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto,

**le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

**1. [Oggetto]**

1.1. Il Promittente Venditore promette di vendere l'intero diritto di piena proprietà del Terreno al Promissario Acquirente, che espressamente si obbliga ad acquistarlo – per sé e/o per persona e/o società da nominare entro e non oltre la data del rogito notarile definitivo (anche con facoltà di cedere a terzi il contratto ai sensi dell'art. 1406 e ss. c.c.) – nei termini e con le modalità e condizioni di cui al presente Contratto.

**2. [Garanzie]**

2.1. Il Promittente Venditore dichiara e garantisce quanto segue (le “**Garanzie**”):

- a) di avere la piena proprietà e (disponibilità) del Terreno identificato al Foglio 23 Particelle 96-97-106-107-108-113-114-115-122-123 e al Foglio 30 Particelle 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-32-33-34-102-103;
- b) che i terreni oggetto della presente scrittura sono attualmente concessi in locazione alla ditta Alfonsi Antonio con termine al 31/12/2022; sarà cura del proprietario garantire il promissario acquirente che al momento dell'acquisto i terreni saranno liberi da ogni vincolo, compresi diritti di prelazione; la parte promissaria acquirente, quindi, garantisce al proprietario il diritto di mantenere la locazione in essere sino alla data del rogito e di percepirne i relativi frutti;
- c) che, in relazione al Terreno, non sono pendenti procedimenti giudiziari, arbitrari, amministrativi, fiscali, né vertenze o controversie di qualsiasi genere, né sono stati emessi decreti, sentenze, ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, né sono pendenti procedimenti di esecuzione forzata, né sussistono disposizioni normative, eventi o circostanze, che possano limitare o modificare in qualsiasi modo la piena, esclusiva ed assoluta proprietà, la disponibilità, il godimento o il possesso del Terreno, né sussistono circostanze di alcun tipo o natura che possano comportare il verificarsi di alcuno dei fatti sopra menzionati;
- d) che, in relazione al Terreno, non sussiste alcun obbligo od onere inadempito connesso ad atti d'obbligo, convenzioni od altri provvedimenti della Pubblica Amministrazione e non vi sono obblighi pendenti nei confronti delle competenti autorità amministrative, né tali autorità hanno intrapreso alcuna azione o proposto alcun ricorso;
- e) di aver assolto puntualmente, esso Promittente Venditore, nonché i suoi eventuali danti causa, a tutti gli oneri – inclusi quelli fiscali – le spese, i costi e le formalità relative al Terreno;
- f) che i redditi derivanti dal Terreno sono stati regolarmente dichiarati;
- g) di avere fornito al Promissario Compratore tutte le informazioni relative al Terreno e che non vi sono documenti, fatti o circostanze che possano essere rilevanti per il Promissario Acquirente e che non sono stati a lui adeguatamente resi noti;

*Roberto Forare Anelli*

h) che, in relazione al Promittente Venditore, non sono pendenti procedure di fallimento, liquidazione o in genere concorsuali, né sono pendenti azioni giudiziarie né sono stati emessi decreti, sentenze, ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, che possano pregiudicare la compravendita del Terreno e limitare o modificare in qualsiasi modo la definitiva piena, esclusiva ed assoluta proprietà, la disponibilità, il godimento o il possesso del Terreno, né sussistono circostanze di alcun tipo o natura che possano comportare il verificarsi di alcuno dei fatti sopra menzionati;

2.2. Il Promittente Venditore prende atto, riconosce ed accetta che le Garanzie costituiscono presupposto essenziale ed imprescindibile per la stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo da parte del Promissario Acquirente e che la violazione, l'incompletezza, la non veridicità delle stesse costituirà grave inadempimento del presente Contratto.

2.3. Fatti salvi ed in aggiunta ai diritti e rimedi previsti in favore del Promissario Acquirente dalla legge o da specifiche disposizioni del presente Contratto, il Promittente Venditore si obbliga a tenere indenne e manlevato il Promissario Acquirente da qualunque danno, costo, spesa, perdita (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, spese e costi legali), anche derivanti da pretese di soggetti terzi, subiti o sostenuti dal Promissario Acquirente a causa o comunque in relazione a qualsivoglia onere, perdita, danno o costo di qualsiasi natura che sia la conseguenza:

- (i) della non veridicità e/o non completezza di una qualsiasi delle Garanzie, delle dichiarazioni o delle rappresentazioni rese in questo Contratto dal Promittente Venditore;
- (ii) del mancato adempimento degli obblighi previsti in questo Contratto.

### **3. [Corrispettivo]**

3.1. Il prezzo della vendita è stato determinato tra le Parti di comune accordo, a corpo e non a misura, in complessivi € 276.810,00 (duecentosettantaseimilaottocentodieci//00), oltre imposte come per legge, che il Promissario Acquirente corrisponderà, senza interessi, al Promittente Venditore alla firma del Contratto Definitivo come definito al successivo art. 4.

### **4. [Contratto Definitivo e Condizioni]**

4.1. Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito anche il “**Contratto Definitivo**”) verrà stipulato, dietro semplice richiesta della Società, avanti il notaio indicato da quest'ultima, entro e non oltre **24** (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (di seguito anche il “**Primo Termine**”). Il Primo Termine sarà automaticamente prorogato di **12** (dodici) mesi salvo che il Promissario Acquirente comunichi al Promittente Venditore di rinunciare a tale proroga almeno 60 (sessanta) giorni dallo scadere del Primo Termine.

4.2. E' garantita al proprietario, in ogni caso, la possibilità di continuare a percepire i frutti della locazione sino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo ovvero fino alla data del 31/12 successivo alla stipula del definitivo quale termine ultimo entro il quale i Terreni saranno nella disponibilità di soggetti diversi dal Promissario.

Paolo Spina  
Notare Anselmi

4.3. Il Contratto Definitivo avrà efficacia esaustiva e non novativa del presente Contratto.

4.4. L'obbligo delle Parti di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di tutte le seguenti condizioni sospensive (le “**Condizioni Sospensive**”):

- a) a che, entro 60 giorni prima dello scadere del Primo Termine (come eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 4.1), si verifichi il “**Consolidamento**”, per tale intendendosi, in relazione alle Autorizzazioni, il primo a verificarsi nel tempo fra:
  - il decorso del termine per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro le Autorizzazioni;
  - il passaggio in giudicato del provvedimento di rigetto di eventuali impugnazioni proposte contro le Autorizzazioni;
  - l'espressa rinuncia all'impugnazione contro le Autorizzazioni da parte di chi l'ha proposta o coltivata;
  - il perfezionarsi di qualsiasi altro atto che produca i medesimi effetti degli eventi indicati ai punti precedenti; e
- b) a che tutte le Garanzie siano confermate e soddisfatte anche alla data del Contratto Definitivo.
- c) Le condizioni sospensive di cui sopra avranno efficacia solo qualora al momento della scadenza dei primi 36 mesi, il promissario acquirente versi in favore del proprietario una somma pari al 5% annuo del valore complessivo della vendita da pagarsi anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno sino al rogito; ogni versamento avrà valore di caparra confirmatoria;

4.5. Le Condizioni si intendono poste nell'esclusivo interesse del Promissario Acquirente che potrà rinunciare, in tutto o in parte, fino alla scadenza del Primo Termine eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 4.1.

## 5. [Accesso immediato, accesso e uso, divieti]

5.1. Il possesso di fatto e di diritto, con ogni conseguenza utile ed onerosa, del Terreno (con relative accessioni e pertinenze, diritti e ragioni, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie) verrà trasferito al Promissario Acquirente con effetto dal momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

5.2. Fermo ciò, il Promissario Acquirente avrà – già a partire dalla firma del presente Contratto – il diritto di libero accesso sul Terreno per effettuare tutte le attività e gli studi tecnici necessari ed opportuni per la progettazione dell'Impianto e potrà – anche tramite soggetti terzi all'uopo incaricati – accedere al Terreno e svolgere qualsiasi attività di propedeutica e/o ancillare alla realizzazione dell'Impianto fatti salvi i diritti dei terzi conduttori e il libero godimento degli stessi dei terreni oggetto di locazione. Qualsiasi danno lamentato dal conduttore in virtù del turbamento apportato dal promissario

Roberto Gianfrancesco

acquirente sarà da imputarsi esclusivamente allo stesso. Gli accessi ai terreni dovranno essere preventivamente concordati tra le parti.

- 5.3. Il Promittente Venditore si impegna, già dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, a non compiere alcuna attività che possa risultare di intralcio al progetto e/o alla progettazione e/o alla realizzazione, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda più oneroso o difficile o impedisca l'esercizio dei diritti concessi con il presente Contratto al Promissario Acquirente.
- 5.4. Il Promittente Venditore si impegna, già dalla firma del presente Contratto, a fornire al Promissario Acquirente tutta collaborazione utile e/o necessaria per il buon fine del Progetto e per la realizzazione, gestione e manutenzione dell'Impianto, anche consegnando la documentazione necessaria.
- 5.5. Con la firma del presente Contratto il Promissario Acquirente è autorizzato a compiere a proprio nome (o a nome di terzi all'uopo individuati) tutto quanto necessario per l'ottenimento delle Autorizzazioni e la realizzazione, gestione e manutenzione dell'Impianto, ivi compreso il deposito di istanze e documentazione agli uffici competenti.

#### **6. [Recesso]**

- 6.1. Le Parti convengono sin da ora che il Promissario Acquirente potrà recedere, in tutto o in parte, dal presente Contratto, in qualsiasi momento, laddove, a seguito di modifiche nella normativa di settore, il Progetto risulti, a suo insindacabile giudizio, non più economicamente conveniente.
- 6.2. Il recesso potrà essere esercitato in qualsiasi momento prima dello scadere del Primo Termine (come eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 4.1).

#### **7. [Cessione]**

- 7.1. Il Promittente Venditore presta sin d'ora il proprio assenso alla cessione da parte del Promissario Acquirente del presente Contratto a favore di qualsiasi soggetto.

#### **8. [Invalidità parziale]**

- 8.1. Il presente Contratto sarà valido e vincolante per le Parti ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
- 8.2. Nei più ampi limiti consentiti dall'articolo 1419 del codice civile, l'invalidità o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto non determinerà l'invalidità o la non applicabilità delle altre clausole dello stesso. Qualora una o più clausole fossero invalide o illecite, in tutto o in parte, in base ad una qualsiasi disposizione di legge applicabile, la/le clausola/e invalida/e o illecita/e sarà/saranno considerate come non facenti parte del Contratto e le Parti negozieranno e concorderanno in buona fede una nuova clausola/e che sostituisca/no la/le predetta/e, in modo che agli effetti del Contratto ci siano gli stessi o simili effetti economici e legali, per quanto consentito dalla legge.

#### **9. [Spese]**

- 9.1. Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente Contratto sono a carico del Promissario Acquirente.

Asolo  
Sper  
Potare  
Acquisto

9.2. Le Parti si impegnano, su semplice richiesta di una delle Parti, a ribadire il presente Contratto, ai fini della sua registrazione e/o trascrizione, in sede notarile presso un notaio indicato dalla Parte richiedente e le cui spese saranno totalmente a carico della Parte richiedente.

9.3. Il presente Contratto, qualora ritenuto opportuno da una delle Parti, sarà registrato accollandosi le relative spese.

#### **10. [Comunicazioni]**

10.1. Ogni comunicazione relativa al presente Contratto sarà efficace solo se eseguita a mezzo PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno ai seguenti recapiti:

- per il Promittente Venditore: Via Privata Rezia, 7 - 20135 Milano – con notifica o copia in mail ordinaria: [paolo.grassi@yahoo.it](mailto:paolo.grassi@yahoo.it)
- per il Promissario Acquirente: Via Serio, 16 - 20139 Milano; PEC [healthybusinessadvisorysrl@pec.it](mailto:healthybusinessadvisorysrl@pec.it)

o al diverso indirizzo che, con le modalità suddette, sarà comunicato da una Parte all'altra Parte.

10.2. Le comunicazioni avranno effetto a partire dalla data di ricezione da parte del destinatario.

#### **11. [Giurisdizione- legge applicabile]**

11.1. Per ogni controversia derivante e nascente dal presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Avezzano (AQ).

11.2. Il presente Contratto è regolato e dovrà essere interpretato ai sensi della legge italiana.

#### **12. [Clause vessatorie]**

12.1. Il presente Contratto è stato liberamente negoziato tra le Parti, con la conseguente inapplicabilità degli articoli 1341 e 1342 c.c.

Allegati:

- A. Documenti identità del Promittente Venditore
- B. Mappa Planimetrica
- C. Visura Immobiliare
- D. Atto di Provenienza
- E. Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Promittente Venditore



Il Promissario Acquirente

