

## Accordo

TRA

- la società "**AREA IMPIANTI S.p.A.**", con sede legale in Copparo (FE), via Alessandro Volta 26/d, capitale sociale Euro 3.100.000,00 (tremilionicentomila) i.v., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara 01964100380, R.E.A. n. 213995, qui rappresentata dal signor Riccardo Finessi, nato a Codigoro (FE), il 28/09/1963, legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri allo stesso spettanti ai sensi di legge e del vigente statuto sociale nonché in forza di delibera dell'assemblea dei soci della società in data 25 giugno 2020,

- di seguito, per brevità, "**Area**"

E

[•][*dati dell'aggiudicatario*]

- di seguito, per brevità, l'"**Aggiudicatario**",

(di seguito congiuntamente anche le "**Parti**" e ciascuna singolarmente "**Parte**")

PREMESSO CHE

- a) Area è una società a totale capitale pubblico detenuto da diversi Comuni della Provincia di Ferrara;
- b) Area ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità:
  - i) del terreno ubicato nel Comune di Copparo (di seguito, il "**Comune**") censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 111, particelle:
    - 210, seminativo di classe 4, ha 05.20.45, R.D. Euro 226,39 - R.A. Euro 255,35 (area impiantistica);
    - 212, seminativo di classe 4, ha 00.35.79, R.D. Euro 15,57 - R.A. Euro 17,56 (corridoio stradale);
    - 213, seminativo di classe 4, ha 00.12.57, R.D. Euro 5,47 - R.A. Euro 6,17 (area parziale futura rotatoria);
    - 214, seminativo di classe 4, ha 00.13.34, R.D. Euro 5,80 - R.A. Euro 6,55 (area di parcheggio impianto); e
  - ii) del fabbricato con annessa corte pertinenziale censito nel Catasto Fabbricati del detto

Comune al foglio 111, particella 184, subalterno 6, Via Gran Linea n. 10, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 80, R.C. Euro 202,45 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94, in conformità alla variazione per frazionamento e fusione prot. n. FE0051614/2020);

per una superficie complessiva (compresa l'area di sedime e cortiliva del fabbricato) di mq 58.295 (di seguito, complessivamente, il "**Terreno**");

c) Area ha la piena proprietà e disponibilità del progetto definitivo, come meglio individuato nell'Avviso d'Asta di cui *infra*, (di seguito, il "**Progetto**") per la realizzazione di un impianto di biodigestione anaerobica e compostaggio mediante trattamento delle frazioni organiche e verde derivanti dalla raccolta differenziata dei rifiuti urbani organici (FORSU), rifiuti di mercato, rifiuti lignocellulosici e rifiuti di origine agroindustriale per la produzione di ammendante compostato misto, così classificato ai sensi del D.Lgs. n. 75/2010, di biogas e di biometano da immettere in rete, da realizzarsi sul Terreno (di seguito, l' "**Impianto**");

d) in data 5 marzo 2019, Area, nella sua qualità di proprietaria del più ampio complesso immobiliare di cui il Terreno fa parte, ha ottenuto da parte dell'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna (**Arpae**) l'Autorizzazione Integrata Ambientale n. 1052 del 05/03/2019, successivamente abrogata e sostituita dalla n. 2865 del 22/06/2020, successivamente abrogata e sostituita dalla n. 497 del 03/02/2021 (vigente) (di seguito "**AIA**") per la modifica sostanziale del Polo Crispa di Jolanda di Savoia, comprensiva anche del complesso di autorizzazioni necessarie alla realizzazione e gestione sul Terreno dell'Impianto da realizzarsi secondo il Progetto presentato da Area alle competenti autorità unitamente alla richiesta dell'AIA;

e) Area, sulla base di un preventivo confronto con Arpae, ha isolato, nell'ambito dell'AIA, la parte relativa alle autorizzazioni necessarie alla realizzazione e gestione sul Terreno dell'Impianto, individuata nella documentazione messa a disposizione dell'Aggiudicatario unitamente all'Avviso d'Asta, come *infra* definito (di seguito, il complesso delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione e gestione sul Terreno dell'Impianto, l' "**Autorizzazione**");

f) in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea dei Soci di Area riunitasi in data 25 giugno 2020, Area ha pubblicato in data 10 giugno 2021 un Avviso di Asta pubblica (di seguito l' "**Avviso d'Asta**") avente ad oggetto il seguente complesso di beni e diritti funzionali alla realizzazione e gestione dell'Impianto da parte del soggetto aggiudicatario:

- 1) il diritto di superficie da concedersi da parte di Area a favore del soggetto aggiudicatario, ai sensi dell'art. 952 e ss. del codice civile, sul Terreno al fine di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "**Diritto di Superficie**") nonché le servitù necessarie per la realizzazione, gestione, sfruttamento,

manutenzione e funzionamento dell'Impianto e per la connessione alla rete elettrica e/o del gas di trasmissione nazionale o locale (di seguito, le "**Servitù**"), come individuati nel contratto di costituzione del diritto di superficie e servitù allegato in bozza allo stesso Avviso d'Asta e da costituirsi mediante sottoscrizione tra le Parti di un contratto in sostanziale conformità al testo di contratto allegato in bozza all'Avviso d'Asta, contenente altresì:

i) l'impegno di Area (in qualità di attuale titolare dell'AIA) e dell'Aggiudicatario – nei termini specificati nello stesso contratto - a sottoscrivere quella documentazione di loro competenza necessaria per chiedere e ottenere la voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario;

ii) l'impegno di Area (quale destinataria dell'Offerta Snam, come *infra* definita) e dell'Aggiudicatario – nei termini specificati nello stesso contratto - a sottoscrivere quella documentazione di loro competenza necessaria per consentire all'Aggiudicatario, qualora di suo interesse, di ottenere, a cura, onere e spese a carico dell'Aggiudicatario stesso, da parte di Infrastrutture Trasporto Gas S.p.A. (di seguito, per brevità, "**Snam**") la voltura a favore dell'Aggiudicatario dell'offerta richiesta da Area ed emessa da Snam a favore di Area, con riferimento all'Impianto, per la realizzazione dell'allacciamento punto di consegna da produzione biometano (di seguito, l' "**Offerta Snam**");

2) il Progetto presentato da Area alle competenti autorità per la realizzazione dell'Impianto e sulla base del quale le competenti autorità hanno rilasciato ad Area l'Autorizzazione, nonché tutti i diritti patrimoniali connessi a detto Progetto – da vendersi da parte di Area a favore del soggetto aggiudicatario mediante sottoscrizione tra le Parti di un contratto di compravendita in sostanziale conformità al testo allegato in bozza all'Avviso d'Asta;

g) ad esito dell'esperimento dell'Asta e dell'aggiudicazione, [•] [*inserire nome dell'Aggiudicatario*] è risultato Aggiudicatario;

h) ai sensi dell'Avviso d'Asta, l'aggiudicazione dell'Asta comporta altresì l'obbligo per le Parti di sottoscrivere, contestualmente alla sottoscrizione dei contratti sub nn. 1) e 2) della precedente premessa f), quale condizione di efficacia di tali ultimi contratti, un accordo, nei termini ed alle condizioni di cui al testo di accordo allegato in bozza all'Avviso d'Asta (di seguito, l' "**Accordo**") con cui:

I) L'Aggiudicatario concede ad Area diritti di prima offerta e prelazione - esercitabili in una o più volte da Area - per lo svolgimento a favore dell'Aggiudicatario/gestore dell'Impianto di uno o più dei seguenti servizi:

- i) pesa registrazione movimenti entrate/uscite;
- ii) pulizia viabilità/piazzali/caditoie interne ed esterne all'Impianto;
- iii) movimentazione rifiuti e prodotti di fine lavorazione;

qualora l'Aggiudicatario/gestore dell'Impianto intenda affidare uno o più dei predetti servizi a soggetti terzi e

II) L'Aggiudicatario assume l'obbligo, per tutta la durata del Diritto di Superficie, di comunicare ad Area tutti i dati/parametri ambientali che l'Aggiudicatario, che costruirà e gestirà l'Impianto, sarà obbligato a comunicare, in base alle norme di tempo in tempo vigenti, alle competenti autorità istituzionali;

i) ai sensi dell'Avviso d'Asta, l'aggiudicazione dell'Asta comporta altresì l'obbligo per l'Aggiudicatario del pagamento integrale, alla stessa data di sottoscrizione dei contratti di cui ai nn. 1 e 2 della precedente premessa f), del relativo corrispettivo dovuto con le modalità indicate nei contratti medesimi, quale condizione di efficacia dei contratti stessi;

j) come previsto nell'Avviso d'Asta, tutte le attività, le azioni, le operazioni e/o gli adempimenti inerenti e/o connessi alla sottoscrizione dei contratti sub nn. 1) e 2) della precedente premessa f) e dell'Accordo di cui alla precedente premessa h), da compiersi contestualmente alla sottoscrizione stessa, ivi inclusa la sottoscrizione medesima, secondo i termini e le condizioni di cui all'Avviso d'Asta e ai relativi testi di contratto allegati in bozza all'Avviso d'Asta e ivi incluso il pagamento integrale dei corrispettivi dovuti dall'Aggiudicatario ad Area in conformità a quanto previsto nei suddetti testi di contratti sub nn. 1) e 2) (di seguito, congiuntamente, l' "**Esecuzione**"), devono aver luogo in unico contesto e, nonostante la loro pluralità, devono essere considerate/i come parte di un unico e inscindibile negozio e avvenuti ed eseguiti contestualmente, anche se temporalmente eseguiti in più momenti (indipendentemente dalla loro sequenza temporale); pertanto (i) nessuna attività, azione, operazione e/o adempimento si considererà abbia avuto luogo a meno che e fino a quando tutte le altre attività, azioni, operazioni e/o adempimenti di cui all'Esecuzione abbiano avuto luogo; (ii) salvo il consenso scritto della Parte non inadempiente, in caso di mancanza o inesattezza anche di un/a solo/a attività, azione, operazione e/o adempimento previsto/a a carico di una delle Parti all'Esecuzione, tutto quanto fosse stato già compiuto, adempiuto o eseguito si intenderà come mai compiuto, adempiuto o eseguito e, comunque, privo di ogni effetto e la Parte non inadempiente avrà il diritto di non perfezionare le ulteriori attività, azioni,

operazioni e/o adempimenti di cui all'Esecuzione;

k) come previsto nell'Avviso d'Asta, l'efficacia dei contratti sub nn. 1) e 2) della precedente premessa f) e dell'Accordo di cui alla precedente premessa h) deve altresì intendersi risolutivamente condizionata alla mancata voltura da parte delle autorità competenti dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario.

#### TUTTO QUANTO PREMESSO

con il presente contratto (di seguito, il "**Contratto**") le Parti dichiarano e convengono quanto segue.

#### **Articolo 1 - Premesse**

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante, sostanziale ed essenziale del presente Contratto.

#### **Articolo 2 - Oggetto**

2.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, senza pregiudizio per le Condizioni Risolutive di cui al seguente articolo 6, l'Aggiudicatario:

A) concede ad Area che, come sopra rappresentata, accetta il Diritto di Prima Offerta e il Diritto di Prelazione di cui ai successivi articoli 3 e 4 del presente Contratto, esercitabili in una o più volte da Area, per lo svolgimento a favore dell'Aggiudicatario/gestore dell'Impianto di uno o più dei seguenti servizi (di seguito, i "**Servizi**"):

- i) pesa registrazione movimenti entrate/uscite;
- ii) pulizia viabilità/piazzali/caditoie interne ed esterne all'Impianto;
- iii) movimentazione rifiuti e prodotti di fine lavorazione;

ogni qual volta l'Aggiudicatario/gestore dell'Impianto intenda affidare uno o più dei predetti Servizi, in tutto o in parte, a un qualsiasi soggetto terzo, ivi incluse società fiduciarie e/o trustees e/o soggetti direttamente o indirettamente controllati da o controllanti l'Aggiudicatario ovvero controllati dal medesimo controllante; e

B) si impegna nei confronti di Area ad effettuare a quest'ultima le comunicazioni di cui al successivo articolo 5 del presente Contratto.

#### **Articolo 3 - Diritto di Prima Offerta**

Nel caso in cui, durante tutto il periodo di durata del presente Contratto, l'Aggiudicatario intenda affidare, direttamente e/o indirettamente, a qualunque titolo, in tutto o in parte, uno o più dei Servizi a un qualsiasi soggetto terzo - ivi incluse società fiduciarie e/o trustees e/o soggetti direttamente o indirettamente controllati da o controllanti l'Aggiudicatario

ovvero controllati dal medesimo controllante - Area ha il Diritto di Prima Offerta per l'affidamento del relativo Servizio secondo quanto di seguito specificato.

I) Area potrà esercitare il Diritto di Prima Offerta sull'intero Servizio (o sull'intera parte di Servizio) che l'Aggiudicatario intende affidare al terzo.

II) L'Aggiudicatario dovrà inviare ad Area una comunicazione (la "**Comunicazione di Affidamento**") che indichi con ragionevole dettaglio (i) il Servizio (o la parte di Servizio) che l'Aggiudicatario intende affidare al terzo (di seguito, il "**Servizio in Affidamento**") e (ii) la durata dell'affidamento;

(III) Entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della Comunicazione di Affidamento (la "**Data di Scadenza Iniziale**"), Area avrà diritto (di seguito, il "**Diritto di Prima Offerta**") di formulare un'offerta (la "**Prima Offerta**") per l'affidamento del Servizio in Affidamento ad Area - che potrà svolgere detto Servizio in proprio o anche mediante soggetti dalla medesima all'uopo incaricati (il "**Soggetto Affiliato ad Area**") - mediante invio all'Aggiudicatario di apposita comunicazione (la "**Comunicazione di Prima Offerta**").

La "Comunicazione di Prima Offerta" dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o procuratore *ad acta* di Area, irrevocabile ai sensi dell'articolo 1329 c.c. ed efficace per un periodo di almeno 30 (trenta) giorni di calendario (la "**Data di Scadenza dell'Offerta**") e dovrà contenere:

a) il corrispettivo dovuto per lo svolgimento del Servizio in Affidamento (il "**Prezzo d'Offerta**");

b) il soggetto, qualora diverso da Area stessa, all'uopo incaricato mediante il quale Area potrà svolgere detto Servizio.

(IV) Qualora l'Aggiudicatario che ha inviato la Comunicazione di Affidamento intenda accettare la Prima Offerta, lo stesso dovrà inviare ad Area, entro la Data di Scadenza dell'Offerta, una comunicazione scritta di accettazione (la "**Comunicazione di Accettazione**"), restando inteso che l'Aggiudicatario potrà rifiutare la Prima Offerta anche prima della Data di Scadenza dell'Offerta inviando ad Area una comunicazione scritta in tal senso.

(V) In caso di accettazione della Prima Offerta, l'affidamento del Servizio ad Area (o al Soggetto Affiliato ad Area, a seconda dei casi) dovrà essere perfezionato con atto scritto entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della Comunicazione di Accettazione (di seguito, "**Atto di Affidamento**").

(VI) Qualora l'Atto di Affidamento non sia perfezionato:

(a) per decorso infruttuoso della Data di Scadenza Iniziale senza che Area abbia

presentato la Prima Offerta;

- (b) per mancata accettazione o rifiuto della Prima Offerta da parte dell'Aggiudicatario;
- (c) per decorso del termine indicato per l'Atto di Affidamento, senza che sia intervenuta la sottoscrizione del relativo Atto per causa direttamente imputabile ad Area (o al Soggetto Affiliato ad Area, a seconda dei casi);

L'Aggiudicatario potrà cercare un'offerta vincolante e incondizionata da parte di terzi per il Servizio in Affidamento e, ove la riceva, potrà discrezionalmente accettarla (ma senza pregiudizio per il Diritto di Prelazione di cui al successivo Articolo 4):

- (i) nei casi di cui alle lettere (a) o (c) del presente paragrafo, qualunque siano il prezzo offerto dal terzo e le clausole proposte per l'Atto di Affidamento;
- (ii) nel caso di cui alla lettera (b) del presente paragrafo, solo se il corrispettivo per l'affidamento del Servizio proposto dal terzo sia inferiore di almeno il 5% (cinque per cento) rispetto a quello proposto da Area per il medesimo Servizio.

Qualora l'Affidamento del Servizio al terzo non sia completato entro 60 (sessanta) giorni dalla:

- Data di Scadenza Iniziale (nei casi di cui al precedente punto (a)), ovvero
- Data di Scadenza dell'Offerta (nel caso di cui al precedente punto (b)), ovvero
- scadenza del termine indicato per l'Atto di Affidamento (nel caso di cui al precedente punto (c)),

L'Aggiudicatario sarà nuovamente tenuto a riavviare la procedura di cui al Diritto di Prima Offerta prevista nei precedenti paragrafi.

(VII) Il decorso dei termini previsti dal presente articolo è sospeso dal 1° agosto al 31 agosto, dal 25 dicembre al 6 gennaio e dal mercoledì prima di Pasqua al lunedì dopo Pasqua.

#### **Articolo 4 - Diritto di Prelazione**

Senza pregiudizio per il Diritto di Prima Offerta di cui al precedente articolo 3 (e anche in caso di mancato esercizio o di esercizio senza successo del Diritto di Prima Offerta), nel caso in cui, durante tutto il periodo di durata del presente Contratto, l'Aggiudicatario intenda affidare, direttamente e/o indirettamente, a qualunque titolo, in tutto o in parte, uno o più dei Servizi a un qualsiasi soggetto terzo - ivi incluse società fiduciarie e/o trustees e/o soggetti direttamente o indirettamente controllati da o controllanti l'Aggiudicatario ovvero controllati dal medesimo controllante - Area ha il diritto di prelazione sull'affidamento del Servizio (di seguito, il "**Diritto di Prelazione**") secondo quanto di

seguito specificato.

I) Area potrà esercitare il Diritto di Prelazione in proprio o per conto di un Soggetto Affiliato ad Area sull'intero Servizio (o sull'intera parte di Servizio) che l'Aggiudicatario intende affidare al terzo.

II) Al fine di consentire l'esercizio del Diritto di Prelazione, l'Aggiudicatario dovrà comunicare ad Area tutti i termini e le condizioni di affidamento del Servizio al terzo, il corrispettivo ed il nome del terzo affidatario ("**denuntiatio**"), allegando altresì copia del relativo contratto.

In tutti i casi in cui la natura del negozio non preveda un corrispettivo ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro il cedente dovrà indicare espressamente e in buona fede nella denuntiatio un corrispettivo per l'affidamento del Servizio ai fini dell'esercizio del Diritto di Prelazione; in mancanza di tale indicazione la denuntiatio sarà considerata priva di effetti.

(III) Area dovrà manifestare la volontà di esercitare il Diritto di Prelazione tramite comunicazione all'Aggiudicatario spedita entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della denuntiatio.

Il perfezionamento del contratto di affidamento del Servizio ad Area (o al Soggetto Affiliato ad Area) dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione con cui Area ha manifestato la volontà di esercitare il Diritto di Prelazione.

Il Diritto di Prelazione si esercita per il medesimo Servizio (o parte del Servizio), a parità di corrispettivo e ai medesimi termini e condizioni di cui alla denuntiatio.

Qualora Area non manifesti la volontà di esercitare il Diritto di Prelazione nei termini e con le formalità sopra descritte, si intenderà rinunciataria del Diritto di Prelazione in relazione a quanto oggetto della denuntiatio e il Servizio (o parte del Servizio) oggetto della denuntiatio potrà essere pertanto affidato al terzo indicato nella denuntiatio alle condizioni e nei termini *ivi* indicate/i.

In caso di mancato esercizio del Diritto di Prelazione, l'affidamento al terzo del Servizio (o parte del Servizio) oggetto della denuntiatio dovrà avvenire nei termini indicati nella denuntiatio e comunque entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del Diritto di Prelazione, decorsi i quali senza che l'affidamento sia avvenuto sarà necessario procedere ad una nuova denuntiatio.

(IV) Il decorso dei termini previsti dal presente articolo è sospeso dal 1° agosto al 31 agosto, dal 25 dicembre al 6 gennaio e dal mercoledì prima di Pasqua al lunedì dopo Pasqua.

## Articolo 5 – Ulteriori impegni dell'Aggiudicatario

5.1 Senza pregiudizio per le Condizioni Risolutive di cui al seguente articolo 6, per tutto il periodo di durata del presente Contratto, l'Aggiudicatario si impegna, in proprio e anche ai sensi dell'articolo 1381 c.c., a comunicare ad Area, entro 15 (quindici) giorni dall'invio all'autorità competente, tutti i dati/parametri ambientali che l'Aggiudicatario, che costruirà e gestirà l'Impianto, sarà obbligato a comunicare, in base alle norme di tempo in tempo vigenti, alle competenti autorità istituzionali.

5.2 Per quanto occorrer possa, le Parti si danno reciprocamente atto che Area non assume:

- (i) nessun obbligo e nessuna responsabilità nei confronti di nessun soggetto (pubblico o privato) per l'osservanza da parte dell'Aggiudicatario degli obblighi inerenti alle comunicazioni da effettuare ai sensi di legge alle autorità/enti competenti in relazione ai suddetti dati/parametri ambientali;
- (ii) nessun obbligo di verifica di conformità e/o esaustività e/o di eventuale rettifica o correzione dei suddetti dati/parametri e/o delle suddette comunicazioni di tempo in tempo effettuate dall'Aggiudicatario rispetto ad ogni norma o regolamento applicabile.

Resta altresì inteso tra le Parti che l'Aggiudicatario è e sarà l'unico responsabile – anche per il fatto di propri amministratori, dirigenti, collaboratori, consulenti e/o dipendenti - per la non conformità dei dati/parametri ambientali e/o delle relative comunicazioni alle norme di tempo in tempo applicabili e/o, comunque, in generale, per la gestione dell'Impianto e per ogni eventuale danno, direttamente o indirettamente, a ciò connesso o conseguente e si obbliga a manlevare Area da ogni responsabilità in merito.

## Articolo 6 – Condizioni Risolutive

6.1 Le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che l'efficacia del presente Contratto è risolutivamente condizionata all'avveramento delle seguenti condizioni risolutive (di seguito, le "**Condizioni Risolutive**"):

- a) alla data odierna di sottoscrizione del presente Contratto, le Parti non abbiano altresì contestualmente sottoscritto, innanzi allo stesso Notaio autenticante il presente Contratto, i contratti di cui alla premessa f) nn. 1 e 2 e/o l'Aggiudicatario non abbia interamente pagato il corrispettivo di cui ai contratti sub premessa f) nn. 1 e 2 in conformità a quanto *ivi* rispettivamente previsto;
- b) entro 150 (centocinquanta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto (il "**Termine di Efficacia**") le autorità e gli enti preposti non abbiano effettuato la voltura dell'Autorizzazione a favore dell'Aggiudicatario.

Resta inteso che le formalità, gli adempimenti (anche di garanzia) e quant'altro necessario, o anche solo opportuno, relativamente all'ottenimento da parte delle competenti autorità ed enti della voltura dell'Autorizzazione saranno di competenza e a carico e spese dell'Aggiudicatario e che nessun onere, fatta eccezione per quanto previsto nell'articolo 4.1 (B) del contratto di cui alla premessa f) n. 1, o responsabilità al riguardo graverà su Area.

6.2 L'avveramento della Condizione Risolutiva di cui al precedente articolo 6.1 punto b) dovrà essere immediatamente comunicato per iscritto dall'Aggiudicatario ad Area (la "**Comunicazione di Avveramento**").

6.3 Le Parti convengono espressamente che in caso di avveramento di anche solo una delle Condizioni Risolutive per causa imputabile all'Aggiudicatario e/o per violazione degli obblighi di cui all'articolo 4.1 (A) del contratto di cui alla premessa f) n. 1, Area avrà diritto di ottenere dall'Aggiudicatario, a titolo di indennizzo, una somma pari all'importo del deposito cauzionale indicato nell'Avviso d'Asta, senza pregiudizio per ogni altra azione, ragione o diritto spettante ad Area ai sensi di legge e/o di Contratto e fatto salvo l'eventuale maggior danno.

6.4 Resta inteso che:

a) in caso di avveramento di anche solo una delle Condizioni Risolutive, il presente Contratto si intenderà privo di effetti, le Parti non potranno pretendere alcunché l'una dall'altra, ad eccezione di (i) quanto previsto al precedente articolo 6.3 e (ii) nei successivi articoli 10, 11 e 12.

### **Articolo 7 – Onerosità del Contratto**

7.1. Le Parti dichiarano e riconoscono che tutti diritti concessi e gli obblighi assunti dall'Aggiudicatario ai sensi del presente Contratto sono stati concessi/assunti a titolo oneroso avuto riguardo al generale contemperamento degli interessi economici delle Parti, pur non prevedendosi uno specifico corrispettivo in denaro.

### **Articolo 8 - Durata**

8.1 Le Parti convengono il presente Contratto e tutti gli obblighi assunti dall'Aggiudicatario con il presente Contratto manterrà/anno la loro efficacia per l'intera durata del Diritto di Superficie di cui al contratto sub precedente premessa f) n. 1.

### **Articolo 9 - Dichiarazioni e garanzie dell'Aggiudicatario**

9.1 L'Aggiudicatario dichiara e garantisce:

- a) di avere la piena capacità e tutti i poteri e autorizzazioni necessari per sottoscrivere il presente Contratto e compiere le operazioni e gli adempimenti previsti nello stesso;
- b) che la sottoscrizione del presente Contratto e l'esecuzione delle obbligazioni previste nel medesimo da parte dell'Aggiudicatario: (i) non violano alcuna legge o regolamento applicabile, né alcun ordine e/o disposizione di autorità giudiziarie e/o amministrative (ii) non determinano violazione di accordi o contratti e (iii) non richiedono alcuna preventiva autorizzazione, consenso, comunicazione o approvazione di terzi e/o di pubbliche autorità, né richiedono l'adozione di specifici atti da parte di Autorità pubbliche, di governo o di vigilanza;
- c) che l'Aggiudicatario è in buone condizioni economiche e finanziarie e non è insolvente, non è attualmente, né è stato in passato, né sussistono i requisiti affinché esso sia, sottoposto a fallimento o altre procedure concorsuali in genere; non esistono nei suoi confronti, né è ragionevole che vengano presentate nel prossimo futuro, istanze di fallimento e/o di sottoposizione ad altre procedure concorsuali;
- d) che non sussistono, né potranno sussistere i presupposti per l'esperimento dell'azione revocatoria (ordinaria e/o fallimentare) o di altra azione idonea a far dichiarare l'inefficacia o l'invalidità del presente Contratto.

L'Aggiudicatario si impegna a risarcire Area per ogni danno, perdita e/o passività che questa possa subire nel caso in cui una o più delle dichiarazioni effettuate nel presente Contratto dovesse/dovessero risultare non corrispondente/i al vero, non corretta/e o non completa/e. L'Aggiudicatario si impegna altresì a dare prontamente comunicazione scritta ad Area di ogni circostanza che renda, o sia ragionevolmente suscettibile di rendere inesatte, incomplete o non conformi al vero le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Articolo 9.

## **Articolo 10 - Spese e imposte**

10.1 Tutte le spese e i compensi notarili, nonché gli oneri di registrazione del presente Contratto (anche in caso di cessazione del Contratto a qualsiasi titolo) sono a carico dell'Aggiudicatario. Ciascuna Parte terrà a proprio carico i costi relativi ai rispettivi consulenti.

## **Articolo 11 - Comunicazioni**

11.1 Ogni avviso, comunicazione, documento o richiesta relativo/a al presente Contratto,

ivi comprese le notificazioni di eventuali atti giudiziari, dovrà essere effettuato/a per iscritto e inviato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC indirizzata:

(a) se ad Area:

ad Area Impianti S.p.a.

Via Alessandro Volta 26/d

44034, Copparo (FE)

PEC: [areaimpiantiscopparo@legalmail.it](mailto:areaimpiantiscopparo@legalmail.it)

all'attenzione del legale rappresentante pro tempore

(b) se all'Aggiudicatario:



o a qualsiasi altro indirizzo che sia stato successivamente notificato da una Parte all'altra con le modalità stabilite nel presente articolo con un preavviso di 10 (dieci) giorni.

Il rifiuto di ricevere la comunicazione o l'impossibilità di consegnarla a causa di un cambio di domicilio non comunicato all'altra Parte, non pregiudicherà l'efficacia della comunicazione.

Le comunicazioni spedite a mezzo raccomandata A.R. hanno effetto dal momento in cui la raccomandata A.R. giunge all'indirizzo del destinatario, ove il ricevimento avvenga in un giorno lavorativo feriale, intendendosi tale qualsiasi giorno settimanale non festivo dal lunedì al venerdì, entro il normale orario lavorativo (8 – 17). In tutti gli altri casi, la comunicazione avrà effetto a far data dal primo giorno lavorativo feriale successivo a quello di ricevimento.

Le comunicazioni spedite via PEC hanno effetto dalla data della ricevuta di avvenuta trasmissione.

Presso gli indirizzi su indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

#### **Articolo 12 - Legge applicabile e foro competente.**

12.1 Il presente Contratto sarà soggetto ed interpretato in conformità alle leggi italiane.

12.2 Per ogni controversia, relativa all'esecuzione, interpretazione o risoluzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Bologna.

#### **Articolo 13 - Modifiche al Contratto**

13.1 Eventuali modifiche al presente Contratto dovranno risultare da atto scritto a firma di entrambe le Parti avente la medesima forma del presente Contratto.

#### **Articolo 14 - Miscellanea**

14.1 L'invalidità, inefficacia o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto non determinerà l'invalidità, l'inefficacia o la non applicabilità delle altre clausole dello stesso. Qualora una o più clausole del presente Contratto fossero invalide, in tutto o in parte, in base ad una qualsiasi disposizione di legge applicabile, la/le clausola/e invalida/e sarà/saranno considerata/e come non facente/i parte del presente Contratto e le Parti negozieranno e concorderanno in buona fede la modifica o la sostituzione della/e clausola/e stessa/e, o anche solo di una parte, con clausola/e valida/e ed efficace/i con effetti quanto più possibile simili, sulla base della legge applicabile, avendo riguardo alla materia e agli obiettivi del presente Contratto.

14.2 Ciascuna Parte dichiara che non esiste alcuna persona che, ai sensi di un qualsiasi contratto o accordo con detta medesima Parte, abbia diritto a ricevere una commissione come procacciatore, mediatore o intermediario in relazione a, o in collegamento con, le operazioni previste dal presente Contratto.

14.3 L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto a comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel Contratto non costituirà, né potrà essere interpretata, quale rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni pattuiti.

14.4 Il presente Contratto sarà vincolante per le Parti e per i rispettivi legittimi aventi causa.

AREA IMPIANTI S.P.A.

L'Aggiudicatario [•]

\_\_\_\_\_

L'Aggiudicatario dichiara di aver preso esatta conoscenza del contenuto del presente Contratto e di ogni sua singola clausola e approva specificamente, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, l'articolo 6.3 (indennizzo a favore di Area), l'articolo 7 (onerosità del Contratto), l'articolo 8 (durata, rinvio), l'articolo 9 (dichiarazioni e garanzie dell'Aggiudicatario) e l'articolo 12 (foro competente) del presente Contratto.

L'Aggiudicatario

[•]

\_\_\_\_\_

**REPERTORIO N.**

**RACCOLTA N.**

***[segue autenticazione notarile]***