



**CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SERVITU'**

TRA

la "**INTERPORTO MARCHE S.P.A.**", società costituita e vigente ai sensi della legge italiana, con sede legale in Jesi (AN), Via Coppetella n° 4, capitale sociale pari ad € 8.294.101,00 (ottomilioniduecentonovantaquattromila centouno/00), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche 01364690428 e numero REA AN-126283, in persona del Dott. MASSIMO STRONATI, nato a Jesi il 19 gennaio 1962, in qualità di Presidente *pro tempore* del Consiglio di Amministrazione, domiciliato per la carica presso la sede sociale innanzi indicata, debitamente autorizzato a sottoscrivere il presente Contratto in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data odierna (di seguito anche denominato per brevità il "**Promittente**")

E

la "**DPA s.r.l.**", con sede in Ancona, Via Enrico Mattei n. 26, capitale sociale Euro 45.000,00 (quarantacinquemila e zero centesimi) interamente versato, iscritta al n. AN 206829 del Repertorio Economico Amministrativo, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche e PARTITA IVA 02681250425, a quanto infra autorizzato ed in esecuzione della delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione e (di seguito anche denominata per brevità il "**Promissario**" e, insieme al Promittente, le "**Parti**" e, ciascuna di esse, una "**Parte**")

PREMESSO CHE

A. il Promittente è proprietario dell'area territoriale sita nel Comune di Jesi alla Contrada Coppetella, identificata al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 6 Mapp. 214-255-206-238, Foglio 7 mapp. 289-189-427-425-426-284, Foglio 3 mapp. 176-191-192, con destinazione urbanistica "zona M3.1 interporto";

B. il Terreno confina con aree territoriali site nel Comune di Jesi, aventi la medesima destinazione urbanistica, in relazione alle quali il Promissario risulta titolare di diritti di opzione ("**Opzioni**") di acquisto; tali aree ("**Fondi Dominanti**") rientrano nel Comparto 5 [Foglio 7 Mapp. 430-431-37-370-75-

364], Comparto 4 [Foglio 7 mapp. 347 342-422], Comparto 8 [Foglio 6 mapp. 67-247-159], Comparto 7 [Foglio 6 mapp. 65-89-182-56-55-31-183-272-271-88], Comparto 3 [Foglio 6 mapp. 166-112-110-100];

C. Nell'ambito di una più ampia operazione che coinvolge le Parti e facendo seguito a prolungate trattative intercorse tra le Parti nell'ambito della citata Operazione, il Promissario intenderebbe, in questa sede, acquisire dal Promittente l'obbligazione a costituire – nei termini ed alle condizioni di cui infra – dei diritti di servitù ("Servitù") di uso delle strade esistenti e piazzali distinti in catasto al F. 6 Mapp. 214-255-206-238, F. 7 mapp. 289-189-427-425-426-284, F. 3 mapp. 176-191-192, compreso l'uso di tutte le opere di urbanizzazione primarie esistenti (fognature, acquedotto energia elettrica, cabine, gas e ogni altra servitù necessario allo sviluppo di ogni singolo comparto);

D. All'uopo il promissario ha inoltrato una proposta in data 21.12 u.s. in seno alla quale veniva perimetrato l'oggetto del presente contratto, veniva confermata la proposta economica e precisata l'assoluta ed irrevocabile irripetibilità della somma versata, nei termini di seguito riportati;

E. In data odierna il Consiglio di Amministrazione del Promittente ha deliberato di assumere l'obbligazione avente ad oggetto la costituzione delle Servitù, attribuendo al Presidente *pro-tempore* gli opportuni poteri per l'attuazione dell'operazione, pur risolutivamente condizionata al mancato avveramento delle "Condizioni Risolutive" di seguito riportate.

Tutto ciò premesso, il Promittente ed il Promissario, mediante la stipula del presente contratto preliminare di compravendita (il "Contratto") convengono e stipulano

QUANTO SEGUE:

ARTICOLO

1. PREMESSE

1.1 Le premesse e gli allegati di seguito elencati costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente Contratto.

ARTICOLO 2.

IMPEGNO A COSTITUIRE E AD ACQUISTARE I DIRITTI DI SERVITU'


2.1 Ai termini e alle condizioni del presente Contratto e

subordinatamente al mancato avveramento delle Condizioni Risolutive, il Promittente si impegna a costituire le Servitù - ed il Promissario si impegna ad acquistarle dal Promittente - alla Data di Esecuzione, come segue:

(a) servitù di uso delle strade esistenti e piazzali distinti in catasto al F. 6 Mapp. 214-255-206-238, F. 7 mapp. 289-189-427-425-426-284, F. 3 mapp. 176-191-192, compreso l'uso di tutte le opere di urbanizzazione primarie esistenti (fognature, acquedotto energia elettrica, cabine, gas e ogni altra servitù necessario allo sviluppo di ogni singolo comparto; le Parti danno atto della maggior consistenza delle aree da gravarsi rispetto alle concrete necessità della Promissaria, così impegnandosi a contrattare in buona fede e correttezza i tracciati delle singole servitù, di modo che l'utilizzo effettivo delle aree venga limitato il più possibile e sia strettamente connesso a quelle che saranno le esigenze progettuali del Promissario; a beneficio di chiarezza, quest'ultimo si impegna a fornire nei tempi tecnici strettamente necessari una prima descrizione grafica contenente l'esatta perimetrazione delle parti del Terreno concretamente gravate dalle servitù, in modo da avviare il confronto con il Promittente;

(b) servitù da individuarsi successivamente alla Data di Esecuzione a carico delle aree di proprietà del Promittente ed a favore dei Fondi Dominanti in caso di stretta necessità (da motivarsi adeguatamente) del Promissario e/o di richiesta di Enti, senza modificazione delle condizioni economiche del presente Contratto, ma fermo restando che i costi di individuazione e costituzione delle eventuali servitù aggiuntive e/o della modifica di quelle già previste dal presente Contratto saranno a carico del Promissario o suoi aventi causa.

2.2. Il presente Contratto viene stipulato per persona (anche giuridica) o persone da nominare entro la Data di Esecuzione, così riconoscendo al Promissario la facoltà di nominare terzi, qualora le Opzioni dovessero essere esercitate da soggetti diversi dal Promissario, previa cessione da parte di quest'ultimo. Rimane ferma la Condizione Risolutiva di cui infra, in ordine alla necessità - espressamente riconosciuta dal Promissario - di consentire al Promittente di pubblicare un avviso al pubblico volto a sondare il mercato per ottenere ulteriori manifestazioni di interesse (oltre alla ulteriore Condizione Risolutiva relativa all'autorizzazione formale da ricevere da

parte di quei soggetti che siano già titolari di aree a favore delle quali risulteranno costituite servitù a carico delle medesime aree del Promittente).

2.3. Alla Data di Trasferimento, le Parti stipuleranno l'atto notarile di costituzione delle Servitù; il Rogito Notarile avrà il contenuto minimo richiesto dalla legge e, nei rapporti tra le Parti, non avrà efficacia novativa del presente Contratto, che resterà pertanto pienamente in vigore tra le Parti.

ARTICOLO 3. CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 In ordine alla necessità – espressamente riconosciuta dal Promissario – di consentire al Promittente di pubblicare un avviso al pubblico volto a sondare il mercato per ottenere ulteriori manifestazioni di interesse, le Parti convengono di subordinare l'efficacia del presente Contratto all'avveramento dell'evento costituito dalla mancata presentazione, da parte di terzi, di manifestazioni di interesse, in seno alla procedura ad evidenza pubblica sopra descritta ed entro il termine di pubblicazione che verrà stabilito e che comunque andrà ad essere perfezionata, entro la Data di Esecuzione del presente contratto, precisando e rendendosi reciprocamente atto che:

3.1.1. la Interporto Marche S.p.A., in presenza di ulteriori proposte da parte di terzi, si riserva di avviare apposita procedura competitiva tra le parti intese come i predetti terzi eventualmente manifestanti interesse e la odierna comparente;

3.1.2. la Interporto Marche S.p.A., al fine di giungere a stabilire la maggiore vantaggiosità dell'offerta pervenuta nell'ambito di tale procedura competitiva nonché quindi ad individuare la parte con la quale stipulare il contratto di costituzione delle predette servitù, si riserva di determinare i criteri di aggiudicazione; tra i criteri si prevederanno espressamente: a) l'espressa autorizzazione di cui al successivo art. 3.2.) da parte di Scannell n. 008 s.r.l. e/o suoi aventi causa; b) la preventiva titolarità di aree idonee a risultare destinatarie dei diritti di Servitù (i.e. la titolarità di un Comparto);

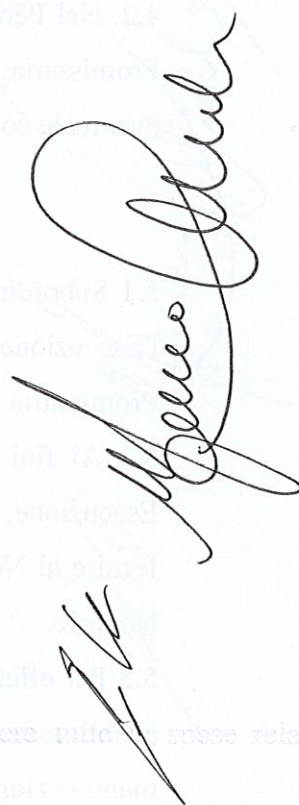
3.1.3 nessuna situazione di vantaggio viene preconstituita da parte della Interporto Marche, a mezzo del presente atto o per effetto del medesimo, in favore della odierna comparente, la quale parteciperà alle pertinenti fasi della eventuale menzionata procedura competitiva in condizione di parità con le altre eventuali concorrenti;

3.1.4. per l'ipotesi in cui, all'esito di detta procedura, non dovesse risultare aggiudicataria la Promissaria, odierna comparente, la Promittente sarà semplicemente tenuta alla restituzione delle somme già corrisposte a titolo di acconto prezzo, senza interessi ed espressamente rinunciando, sin d'ora, la Promissaria a qualsivoglia richiesta risarcitoria.

3.2. Le Parti convengono, inoltre, di subordinare la costituzione delle Servitù all'avveramento dell'ulteriore evento costituito dall'espressa approvazione da parte di Scannell n. 008 s.r.l. e suoi aventi causa, in ordine alla costituzione delle servitù in questione sulle seguenti particelle F. 6 Mapp. 214-206, F. 7 mapp. 426-284, F. 3 mapp. 176-191-192, in quanto le medesime particelle risultano già gravate da analoghi diritti di servitù a favore della predetta Scannell n. 008 s.r.l. (a fronte di atti pubblici in corso di stipulazione e trascrizione), prevedendosi e rendendosi reciprocamente atto che, per l'ipotesi in cui non dovesse pervenire detta autorizzazione entro la Data di Esecuzione, il Contratto si riterrà risolto di diritto e la Promittente sarà semplicemente tenuta alla restituzione delle somme già corrisposte a titolo di prezzo, senza interessi ed espressamente rinunciando la Promissaria a qualsivoglia richiesta risarcitoria.

3.3. Il mancato avveramento delle riferite Condizioni Risolutive dovrà essere oggetto di accertamento tra le parti entro il 31 dicembre 2025 – termine essenziale nell'interesse del Promittente - precisandosi, a beneficio di chiarezza, che tale accertamento potrà avvenire anche in concomitanza della "Data di Esecuzione" (31.12.2025) e che, in tale eventualità, il Promissario potrà convocare il Promittente per l'Esecuzione anche laddove vi sia fondato motivo di ritenere l'avveramento possibile entro la Data di Esecuzione.

3.4. Va da sé che qualora la Promissaria dovesse venire a conoscenza – entro il Termine – dell'oggettiva impossibilità di addivenire alla stipulazione del pubblico atto di costituzione delle Servitù o sarà sua cura comunicarlo tempestivamente alla Promittente, in piena buona fede e correttezza. Il medesimo impegno viene assunto dalle Parti in ordine alla conoscenza, prima della Data di Esecuzione, dell'eventuale avveramento della/e Condizione/i Risolutiva/e, ovvero in caso di mancata autorizzazione da parte di Scannell n. 008 s.r.l. o suoi aventi causa e/o in caso di aggiudicazione delle Servitù a terzi nell'ambito di una eventuale procedura competitiva.

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned on the right side of the page. Below it, there are several smaller, less distinct handwritten marks or initials.

ARTICOLO 4.

PERIODO INTERINALE

4.1. Durante il periodo compreso tra la data odierna e la Data di Esecuzione (il "**Periodo Interinale**"), il Promittente dovrà astenersi dal compiere (od omettere di compiere) qualsiasi tipo di attività o azione che possa pregiudicare l'interesse del Promissario, rimanendo comunque sale ed impregiudicate le facoltà della Interporto Marche S.p.A. nell'approntamento e disciplina della procedura per manifestazione d'interesse e relativa eventuale successiva procedura competitiva, nell'ambito della quale deve essere massimizzato l'interesse pubblico di cui è istituzionalmente portatrice la Interporto Marche S.p.A. medesima.

4.2. Nel Periodo Interinale nessun diritto verrà riconosciuto o concesso alla Promissaria, la quale potrà godere delle Servitù solo all'esito della loro eventuale costituzione per atto pubblico.

ARTICOLO 5.

ESECUZIONE

5.1 Subordinatamente al mancato avveramento delle Condizioni Risolutive, l'Esecuzione avrà luogo entro il 31.12.2025, dinanzi a Notaio scelto dalla Promissaria.

5.2 Ai fini dell'Esecuzione e con congruo anticipo rispetto alla Data di Esecuzione, le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano a fornire al Notaio tutta la documentazione necessaria alla stipula del Rogito Notarile.

5.3 Per effetto della costituzione della Servitù, il Promissario, per sé e suoi aventi causa, assumerà l'obbligo di sostenere tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione asservite (se del caso, *pro quota*, in concorso con gli altri utilizzatori delle medesime) e per l'eventuale adeguamento della loro capacità in funzione del maggiore utilizzo. A tale scopo, il Promissario, con la sottoscrizione del presente Contratto, aderisce al regolamento d'uso che disciplina i rapporti tra i soggetti che in forza di un contratto di natura immobiliare operano all'interno dell'Area Interportuale (il "**Regolamento d'Uso**"), già in possesso del Promissario, che dichiara di conoscerlo ed accettarlo integralmente, anche nella nuova formulazione che si renderà necessaria all'esito

dell'esecuzione della più ampia Operazione con Scannell n. 008 s.r.l.

ARTICOLO 6.

DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE

6.1 Il Promittente dichiara e garantisce che alla Data di Esecuzione, lo stesso sarà legittimo ed unico proprietario del Terreno e che lo stesso sarà libero da gravami che ne possano pregiudicare la piena fruibilità.

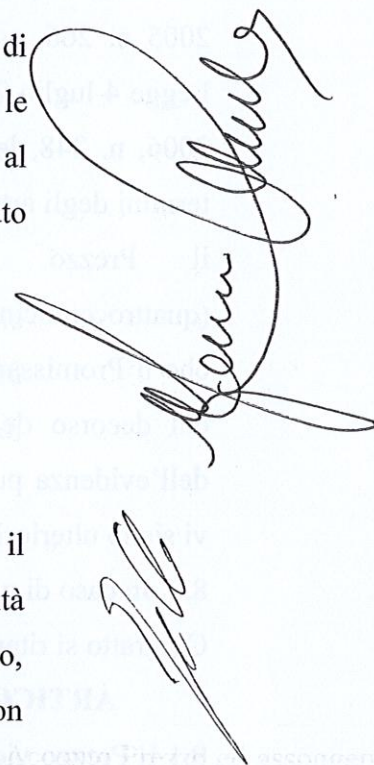
6.2. Ferme restando le dichiarazioni obbligatorie di legge, da rendersi nel Rogito Notarile ai sensi del comma 22 dell'articolo 35 del D.L. 223/2006, le Parti dichiarano congiuntamente di non essersi avvalse dell'assistenza di alcun intermediario, agente o altro professionista che, in relazione a tale assistenza, possa validamente pretendere pagamenti dalle Parti medesime.

6.3. Il Promissario si impegna a rispettare eventuali vincoli pubblici e di intermodalità che risulteranno vigenti alla Data di Esecuzione nonché le prescrizioni ambientali manlevando integralmente la Promittente in ordine al pieno rispetto delle suddette prescrizioni, il cui costo sarà sostenuto interamente dal Promissario.

ARTICOLO 7. ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – RINUNCIA ALLA RIPETIZIONE DELL'ACCONTO PREZZO – PENALE IRRIDUCIBILE

7.1 In caso di inadempimento del Promittente all'obbligo di concludere il Rogito Notarile e, più in generale, di dare luogo all'Esecuzione in conformità al presente Contratto, il Promissario, previo integrale pagamento del Prezzo, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del Rogito Notarile non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 del Codice Civile.

7.2 Al di fuori dell'eventuale inadempimento del Promittente e dell'eventuale mancato avveramento delle condizioni risolutive (i.e. aggiudicazione in seno ad una procedura ad evidenza pubblica a terzi o mancata autorizzazione da parte di Scannell n. 008 s.r.l. o suoi aventi causa), in caso di mancata stipulazione del pubblico atto di costituzione delle Servitù entro il Termine essenziale del 31.12.2025 per qualsivoglia altra ragione, il Promittente avrà facoltà di trattenere l'integrale Prezzo corrisposto a titolo di acconto, il quale all'uopo avrà anche valenza di penale non riducibile e non ripetibile ai sensi dell'art. 1382 ss. c.c..



7.3. In particolare riconosce il Promissario che tale quantificazione preventiva del danno a carico del Promittente deriva dalla durata del presente Contratto, che obbliga il medesimo promittente per 36 (trentasei) mesi, di tal ch  il Promissario – al di l  delle tassative ipotesi di inadempimento del Promittente e/o di avveramento delle condizioni risolutive,

- rinuncia irrevocabilmente a richiedere ed ottenere la restituzione del Prezzo come pattuito e versato,

- rinuncia irrevocabilmente ad introdurre qualsivoglia giudizio volto ad ottenere somme dal Promittente.

ARTICOLO 8. PREZZO

8.1. In ottemperanza al disposto del comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, come modificato dal punto 21 dell'articolo 35 del Decreto-Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni in Legge 4 agosto 2006, n. 248, le Parti, in via di dichiarazione sostitutiva di atto notorio a' termini degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che il Prezzo   pattuito in complessivi **Euro 450.000,00** (quattrocentocinquantamila/00) oltre IVA ed imposte come dovute per legge, che il Promissario si impegna a corrispondere entro e non oltre sette giorni dal decorso del termine (quindici giorni) previsto per la pubblicazione dell'evidenza pubblica da parte di Interporto Marche s.p.a. (semprech  non vi siano ulteriori offerte).

8.2. In caso di mancato adempimento entro il termine qui pattuito, il presente Contratto si riterr  sciolto ipso iure et de facto.

ARTICOLO 9. IMPOSTE, SPESE ED ONERI NOTARILI

9.1 Il Prezzo viene corrisposto a titolo di Acconto Prezzo ed assoggettato ad IVA, trattandosi di costituzione di diritti reali su beni aventi natura pertinenziale rispetto ai manufatti edificati ed edificandi sull'Area Interportuale. All'esito dell'intervenuto pagamento del Prezzo, il promittente emetter  regolare fattura.

9.2 Tutte le spese del presente Contratto e quelle del Rogito Notarile, compresi gli oneri fiscali inerenti alla registrazione e trascrizione e gli onorari notarili, saranno a carico del Promissario.

ARTICOLO 10. DISPOSIZIONI VARIE

10.1 Nessuna Parte potr  cedere il presente Contratto o i crediti dallo stesso

derivanti senza il previo consenso scritto dell'altra Parte.

10.2 Le comunicazioni o le notifiche richieste o permesse ai sensi del presente Contratto, o in relazione allo stesso, saranno effettuate in forma scritta e potranno essere consegnate a mano o inviate a mezzo di posta elettronica certificata, o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, agli indirizzi e all'attenzione della relativa Parte come di seguito indicati:

(i) Promittente: Interporto Marche S.P.A. - Via Coppetella n. 4, Jesi (AN) - Alla cortese attenzione del Presidente *pro-tempore* - Email: stronatimassimo@gmail.com - PEC interportomarche@postecert.it;

(ii) Promissario: DPA S.R.L., Ancona, Via Enrico Mattei n. 26 - Alla cortese attenzione del Presidente Claudio Fammilume - Email: ClaudioF@dplogistica.com - PEC: consdpa@pec.it.

10.3. Le Parti danno atto che il contenuto del presente Contratto nel suo complesso e delle singole sue clausole è il risultato della libera contrattazione tra esse e che, pertanto, in relazione al presente Contratto, gli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile non trovano applicazione.

10.4 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o in relazione allo stesso sarà esclusivamente competente il Foro di Ancona, salvo le norme inderogabili di legge.

ARTICOLO 11. CLAUSOLA FINALE

Le Parti dichiarano di essere consapevoli del contenuto della presente scrittura (e dei relativi allegati) che viene sottoscritta in duplice copia, impegnandosi le Parti – all'esito dell'integrale versamento del Prezzo da parte del Promissario – a rinnovare in forma pubblica o a mezzo scrittura privata autenticata, il presente Contratto.

Jesi, 22. 12. 2022

INTERPORTO MARCHE SPA

D.P.A. SRL

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI ANCONA
UFFICIO TERRITORIALE DI ANCONA

Atto reg.to il 30 DIC. 2022 al n. 3146

serie 3 per € 297,00 COMPENSATO
CON VERSAMENTO A ZERO
per il DIRETTORE TERRITORIALE

Il Funzionario
Andrea Rossi*

*Firma su delega del Direttore Provinciale
(Danilo Mengoni)