

CONTRATTO PRELIMINARE
SOTTOPOSTO A CONDIZIONE

Allegato **B)** all'Atto
Rep. N° 20/68 Racc. N° 258

Oggi 31 marzo 2017, in Cecina (LI)

tra

Società Porto di Cecina S.p.a. con sede legale in Loc. Porticciolo - Cecina (LI) - P.IVA e CF 01165680495 in persona del legale rappresentante, Presidente del Consiglio di amministrazione, Giuliano Matteoli, nato a Cecina il 23.11.1945 residente in Cecina, Via Vittorio Veneto n.20 (C.F. MTT GLN 45S23 C415E) domiciliato per la carica presso la sede della società, (d'ora in avanti anche soltanto "**Promittente Venditrice**" o "**PV**")

e

PEVERELL HOLDINGS LIMITED, con sede legale in 115 Trident Centre P.C. 3101, Limassol Cyprus, Registration number HE342205, in persona del legale rappresentante Sig. Jones George Miles, nato il 18.02.1960 in USA, a ciò validamente autorizzato a mezzo procura speciale rilasciata dalla PEVERELL HOLDINGS LIMITED (d'ora in avanti anche soltanto "**Promissario Acquirente**" o "**PA**")

PORTO DI CECINA SpA

Insieme la Promittente Venditrice e la Promittente Acquirente definite soltanto le "**Parti**"

PREMESSO CHE:

a. la PV è proprietaria delle aree poste in Comune di Cecina via Volterra e censite al catasto immobili di detto Comune al Foglio 22 particelle nn° 37, 55, 56, 57, 62, 64, 254 (in parte), 292, 294, 295 (servitù), 305 (pro quota millesimale), 339 (pro quota millesimale) e 346 (in parte), 23 (parte), 29 (parte) (definite le "**Aree in Proprietà**") come meglio identificate e contornate in rosso nella planimetria allegata al presente contratto preliminare (di seguito soltanto il "**Preliminare**") sub lettera "**A**".

a.1 La PV ha la proprietà pro quota millesimale delle aeree già identificate dalle particelle 305 e 339, recentemente frazionate ed oggetto di cessione pro quota a terzi, in vista della realizzazione su di esse dei box auto, ripostigli e posti auto scoperti di corredo ai posti barca contestualmente ceduti e di porzione, ancora da frazionare, della 346, la cui porzione residua - come emerge dal Catasto Urbano - è stata divisa in subalterni come segue:

- dal n. 296 al 363, relativi a posti auto scoperti parzialmente già ceduti a terzi dalla PV;
- dal n. 3 al 294 e dal 364 al 380, relativi a posti barca con relative banchine sulla stessa realizzati.

Le sopra indicate porzioni suddivise in subalterni della particella 346 non saranno oggetto della cessione tra PA e PV.

La attuale comproprietà della PV sulle indicate aeree deriva dal fatto che il trasferimento in favore di terzi ha avuto ad oggetto la quota millesimale di comproprietà corrispondente, con assunzione da parte della società venditrice dell'obbligo di

costruzione su di esse, a sue spese (avendo ricevuto il relativo corrispettivo), dei box, ripostigli e posti auto scoperti, con preventiva autorizzazione dei cessionari, in favore della cedente, alle modifiche progettuali che riterrà opportune nel rispetto delle caratteristiche metriche degli immobili prenotati, e dei diritti acquisiti dai proprietari dei posti barca.

Con riferimento alla particella 305, inoltre, la stessa risulta interessata, in parte, dalla edificazione dei suddetti box, ripostigli e posti auto scoperti, oltre la edificazione in sopraelevazione di strutture facenti parte del progetto della PA, e, in parte, soltanto dalla edificazione di strutture interessate dal progetto della PA.

Le Parti, pertanto, pattuiscono che la particella 305 sarà oggetto di frazionamento prima della stipula del Definitivo e secondo le proporzioni come meglio individuate nell'allegato "L", che rappresenta le due porzioni come particella 305 a), di circa 2.300 mq, e particella 305 b), di circa 4.538 mq, quest'ultima interessata dalla realizzazione dei suddetti box, ripostigli e posti auto scoperti, oltre dalla edificazione in sopraelevazione di strutture facenti parte del progetto della PA.

Il trasferimento di dette aree (particelle 305 a) e b)) avverrà come disciplinato al successivo punto 7.7.

a.2 La PV ha poi la disponibilità delle seguenti particelle censite al catasto immobili del Comune di Cecina al Foglio 22:

1) le particelle nn°58 (parte), 90 (parte), 303 (parte), 278, 279, 39004 (parte), 39006 (parte), 39007 allo stato in proprietà del Comune, che sono state già tutte consegnate a PV e che saranno trasferite da questa alla PA all'esito della realizzazione delle opere previste all'art. 5 della Convenzione (come *infra* definita sub lettera l.) (queste ultime definite le "Particelle del Comune") e che saranno oggetto di un ulteriore contratto definitivo come indicato al successivo articolo 7.5 e meglio identificate e contornate in blu nella planimetria allegata sub lettera "A";

2) le particelle nn°23 (parte), 214 (parte), 12, oggetto della concessione demaniale per 50 anni di cui *infra* sub lettera g. e meglio identificate e contornate in arancione nella planimetria allegata sub lettera "A".

Tutte le aree di cui alle precedente lettera a., congiuntamente intese, sono definite soltanto le "Aree".

In riferimento alle particelle 302 e 98, attualmente in proprietà ENEL, le parti concordano quanto di seguito.

Con riguardo alla particella 302, intestata alla PV, sulla quale insiste la cabina elettrica dei servizi portuali, la PA si impegna a definire a sua cura e spese con Enel la delocalizzazione della cabina, in coerenza con le proprie esigenze di progetto (Concept), rimanendo la PV a disposizione per la firma e la presentazione di qualunque pratica si rendesse allo scopo necessaria. Resta inteso che lo spostamento della cabina non deve comportare alcun pregiudizio per i servizi dell'area portuale, obbligandosi la PA a garantire e mantenere alla PV la stessa odierna efficienza degli stessi.

Con riguardo alla particella 98, attualmente intestata ad Enel, la PV si impegna a definire con Enel il procedimento, già in corso, per la riacquisizione della proprietà della stessa.

PORTO DI CECINA SPA

9.11.11

10.11.11

11.11.11

11.11.11 - 11.11.11

b. le Aree sono oggetto di un ampio progetto di riqualificazione del Porto Turistico di Cecina (di seguito il "Progetto"), che si sviluppa parte su aree di proprietà demaniale e parte su aree di proprietà privata;

c. nello specifico, il Progetto si sviluppa su due comparti definiti **Comparto Mare** (in parte di proprietà demaniale, in parte in proprietà privata) e **Comparto Terra**, come meglio identificati in campitura colorata nella planimetria allegata al Preliminare sub lettera "B"; in riferimento al Comparto Terra, le Parti prendono atto che l'interesse della PA è relativo ad una superficie più ampia del comparto stesso, ampliata fino a ricomprenservi una maggior area così individuata:

a) una maggior area facente parte di porzione della particella n.346 Catasto Urbano (escluse sia la porzione suddivisa nei subalterni che individuano i posti barca, sia la porzione suddivisa nei subalterni che individuano i posti auto [subalterni esclusi anche dalla cessione di cui al Preliminare come indicato in premessa], sia, infine, la porzione di circa 6 m dal bordo banchina, la quale avrà destinazione funzionale condominiale anche per la gestione del porto turistico);

b) nonché la maggior area facente parte di porzione della 339 e della 305 (una parte ulteriore rispetto a quella interessata dall'allegato B), venendo così a realizzarsi un'area di maggiore estensione del Comparto Terra (di seguito il "**Comparto Terra Ampliato**") come meglio identificato in campitura colorata nella planimetria allegata al Preliminare sub lettera "B1";

d. le Aree in Proprietà costituiscono, ad oggi, la parte privata delle aree facenti parte dei suindicati Comparto Terra Ampliato e Comparto Mare;

e. il Progetto è stato approvato dal Comune di Cecina (di seguito il "Comune") in sede di Conferenza dei Servizi del 27.05.2010. Per le opere relative Comparto Mare è già stato rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio; per le opere relative al Comparto Terra (denominate il Borgo), la Promittente Venditrice garantisce che è pronto per il ritiro il permesso edilizio e che la VIA è stata prorogata sino al 20.05.2019 al fine di consentire la realizzazione dell'Operazione;

f. sulle Aree risultano realizzabili, in base al Progetto, le seguenti tipologie di attività:

Nel Comparto Terra Ampliato [rif. Allegato B1]:

- i. Attività per funzioni alberghiere e extra-alberghiere, per mq 11.276 di SLP;
- ii. attività commerciali, per mq 6.919 di SLP;
- iii. attività direzionali, per mq 1.137 di SLP;

g. Nel Comparto Mare, nella parte identificata dall'allegato B in campitura celeste, la PV ha inoltre la disponibilità dei diritti edificatori in concessione demaniale per originari 50 anni delle seguenti ulteriori attività:

- i. trattoria dei pescatori, per mq 225 di SLP;
- ii. punti di ristoro commerciale, per mq 110 di SLP;
- iii. risultano altresì realizzabili, se pur non compresi nel Progetto, mq 6.500 di SLP in disponibilità privata e mq 3.000 di SLP in concessione demaniale a destinazione Retail e/o a case e appartamenti per vacanze (di seguito soltanto "CAV") anche in sostituzione di parte o tutto del Retail;

h. in alcune aree limitrofe al Progetto sono inoltre previsti:

PORTO DI CECINA SpA

Handwritten signature

Handwritten signature and circular stamp

Handwritten signatures and a small number 3

i. in aree meglio identificate con campitura di colore rosso nella planimetria allegata sub "C" - aggiudicate in concessione il 12 dicembre 2016 per 19 anni tramite gara pubblica (di seguito la "Gara") alla Società Sandy Beach s.r.l. - ulteriori mq di SLP a destinazione ricettiva alberghiera ed extra-alberghiera e servizi - nella misura di SLP, come risultante dall'Avviso d'Asta n.1 del 27.10.2016 emesso dal MiPAAF relativo alla Gara - SLP oggetto di riqualificazione-in area di circa 76.290 mq facente parte del patrimonio indisponibile forestale;

ii in aree meglio identificate con campitura di colore verde nella planimetria allegata sub "C": la possibilità di acquisire una concessione demaniale su area soggetta al demanio marittimo (arenile e retroduna), attualmente in gestione a terzi, la cui assegnazione è soggetta a nuova concessione da parte del Comune, concessione che avverrà in base allo strumento che statuirà il Comune (attribuzione diretta e/o subentro o procedura concorsuale - strumento di seguito definito la "Procedura Comunale"); in riferimento alle indicazioni ricevute e alla realizzazione del "Concept" - come infra definito sub lettera j. - le Parti prendono atto che, in relazione a tale area, dovrà essere allargato il litorale oggetto di concessione marittima.

A tal proposito, preso atto dell'obbligo gravante sulla PV (giusto contenuto della convenzione/VIA esistente con il Comune) di depositare sabbia e ghiaia derivanti dall'escavazione dell'area portuale, la medesima PV acconsente a che la PA richieda alle autorità preposte - senza che ciò comporti costi di alcun genere per PA - l'autorizzazione a collocare sul posto di arrivo, oggetto di suo intervento, la sabbia necessaria e compatibile al rifacimento della spiaggia e delle sue dune.

Nell'ipotesi in cui le autorità preposte non consentissero il deposito per come richiesto da PA, la PV, previo ottenimento della autorizzazione dalle autorità competenti, metterà a disposizione di PA, entro 1 (un) anno dalla sottoscrizione del contratto definitivo, la sabbia, eventualmente derivante dalla manutenzione ordinaria dell'imboccatura del porto, compatibile al rifacimento della citata spiaggia e delle sue dune. La spese per l'escavazione ed il trasporto della sabbia nel sito d'interesse della PA saranno sostenute da PV;

i. le attività indicate alle precedenti lettere f., g., e h., estremi inclusi, di seguito sono definite congiuntamente le "Attività";

j. in riferimento al Comparto Terra Ampliato, relativamente alle Attività indicate sub f., è interesse essenziale della PA:

a. che l'utilizzo della funzione alberghiera e extra-alberghiera [indicata sub f.(i)] per 6.800 mq di SLP sia abilitato alla civile abitazione: gli edifici soggetti a tale nuovo uso sono quelli meglio identificati in campitura colorata in rosso nel progetto allegato sub "D" e relativa appendice (di seguito il "Concept"). Le Parti si rendono edotte che tale abilitazione passerà per il tramite di un processo di variante anche determinabile in contestualità al procedimento relativo al correlato piano attuativo (di seguito la "Variante");

b. che la destinazione a Hotel [ricompresa in parte nella funzione indicata sub f.(i)] e le Attività indicate sub f.(ii) e (iii) vengano realizzate secondo la nuova distribuzione degli edifici in corrispondenza alla progettualità di cui al Concept allegato sub "D".

PORTO DI CECINA SpA

9/11/16

Le Parti si rendono edotte che la possibilità di realizzare la progettualità del Concept passerà per il tramite di un procedimento di variante edilizia al Progetto (di seguito la "**Variante Edilizia**") e, se richiesto dal Comune, anche tramite variante al Piano Attuativo, utilizzando anche le superfici per funzioni SPA e meeting room in premialità come prevista all' art 10 lettera j del Regolamento Edilizio del Comune di Cecina;

k. in riferimento al Comparto Mare (molo sottoflutto e molo di Via Volterra) relativamente alle Attività sub g.(iii), afferenti la destinazione a Retail e/o CAV., le Parti si rendono edotte che la possibilità di realizzare tali destinazioni richiederà un procedimento di variante al Progetto e al Piano Attuativo (di seguito la "**Variante Retail**") e che comunque la scelta finale sulla quantità di destinazione della SLP per le funzioni (Retail e/o CAV) sarà di competenza esclusiva della PA nel rispetto delle indicazioni e dei limiti previsti dal Piano strutturale vigente;

l. ai sensi della convenzione sottoscritta da PV con il Comune di Cecina in data 27 ottobre 2011, Rep.121.256 Racc. 35.472 afferente il Progetto (di seguito la "**Convenzione**") allegato sub "E", l'intervento relativo alle Attività di cui al Comparto Terra e Comparto Mare, per quanto concerne l'ottenimento dell'agibilità e comunque per la realizzazione del menzionato (nella Convenzione) interesse pubblico alla sicurezza idraulica dell'area di riferimento, soggiace alla condizione della previa realizzazione delle opere contemplate dalla Convenzione, ossia:

(i) all'art.3: sub n.3, opera di urbanizzazione costituita dal ponte di collegamento tra le due sponde (di seguito anche il "**Ponte**");

(ii) all'art.4: sub n. 1 (argine di contenimento del fiume Cecina in sponda sinistra idraulica, in corrispondenza della foce per un tratto complessivo di 200 m.) e sub comma terzo (argine di contenimento del fiume Cecina in sponda sinistra idraulica dal ponte di Via Volterra fino al muro della Villa Ginori per un tratto complessivo di 270 m) (l'intero intervento per 470 m di seguito definito l' "**Argine**");

(iii) all'art.3 sub nn. 1 e 2, opera di urbanizzazione costituita dalla manutenzione della Via Volterra e realizzazione impianti e sottoservizi di Via Volterra;

m. ancora ai sensi della Convenzione, articolo 5, costituisce obbligo della PV - al fine dell'ottenimento dell'agibilità e comunque per la realizzazione del citato (in Convenzione) interesse pubblico alla sicurezza idraulica dell'area di riferimento - quello di realizzare l'argine di contenimento del fiume in sponda destra idraulica - la cui linea attraversa l'area posta ad est dei Comparti - cosiddetto "**Argine Remoto**". La realizzazione di tale opera costituisce condizione per l'ottenimento del trasferimento in proprietà (a PV dal Comune), delle Particelle del Comune di cui alla lettera a. delle premesse, sub a2) punto 1.

Di seguito, le opere indicate alla lettera l. sub (i), (ii) e (iii), e alla lettera m., costituite da manutenzione e impianti e sottoservizi della Via Volterra, Ponte, Argine e Argine Remoto sono definite cumulativamente le "**Opere**";

n. la PA opera nel settore immobiliare e la PV opera nel settore della portualità turistica;

o. le Parti sono interessate a porre in essere un percorso finalizzato a consentire alla PA l'esecuzione delle superfici afferenti le Attività (di seguito anche l' "**Operazione**"), secondo le modalità meglio specificate negli atti posti in essere e in quelli esecutivi successivi (come specificato *infra*), ponendo in essere un'unica operazione commerciale mediante un

PORTO DI CECINA SPA

Mut -

J. Puff - fee 5

unitario assetto contrattuale, che consenta alle Parti medesime, mediante il necessario collegamento tra i contratti, di soddisfare i propri rispettivi interessi e le rispettive ragioni economiche che da tali contratti derivano;

p. Ai fini di cui alla lettera o., infatti, in data 23.07.2016 le Parti sottoscrivevano un accordo quadro (di seguito "Accordo Quadro") finalizzato a delineare i contenuti minimi dell'Operazione e le modalità e tempistiche con cui la stessa deve essere realizzata;

q. In esecuzione del suddetto Accordo Quadro, e comunque in parziale modifica ed integrazione dello stesso, PV e PA intendono, con la sottoscrizione del presente Preliminare, subordinatamente all'avveramento di tutte le condizioni previste dal presente contratto, obbligarsi rispettivamente alla vendita e all'acquisto delle Aree e di tutti gli ulteriori diritti come meglio indicati nel Preliminare e a porre comunque in essere tutte le attività finalizzate alla realizzazione dell'Operazione nei termini e alle condizioni di cui appresso, che saranno integralmente riportate nel successivo contratto definitivo di vendita (di seguito il "Definitivo") che sarà stipulato in adempimento del presente Preliminare.

Tutto ciò premesso ed accettato le Parti, per loro stesse, propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo

PORTO DI CECINA SPA

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 (Premesse e Allegati)

1.1. Le premesse e gli allegati devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente contratto.

1.2. Sono allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale:

- sotto la lettera "A": Planimetria delle Aree con identificazione del perimetro delle stesse;
- sotto la lettera "B" (da intendersi come modificato in base all'allegato "L"): Planimetria delle Aree con identificazione del perimetro dei Comparti Terra e Mare,
- sotto la lettera "B1" (da intendersi come modificato in base all'allegato "L"): Planimetria delle Aree con identificazione del perimetro del Comparto Terra Ampliato nonché identificazione dei box, posti auto e box vele da realizzare in permuta - piano interrato e pianoterra,
- sotto la lettera "B2" (da intendersi come modificato in base all'allegato "L"): Planimetria delle Aree con identificazione del perimetro delle aree oggetto di cessione;
- sotto la lettera "C": aree limitrofe oggetto di gara;
- sotto la lettera "D": Concept;
- sotto la lettera "E": Convenzione;
- Sotto la lettera "F": Master Plan della ClubHouse ;
- Sotto la lettera "G": descrizione opere box, box vele e posti auto

- Sotto la lettera "H": testo fideiussione bancaria
- Sotto la lettera "T": linee Argine Remoto.
- Sotto la lettera "L": Progetto di dettaglio per le aree oggetto di divisione futura.

Articolo 2 (Oggetto)

2.1. La PV, come sopra identificata e rappresentata, promette e si obbliga a vendere e cedere, nei confronti della PA che, per sé e/o per il diverso soggetto giuridico da nominarsi e comunicare a P.V. almeno 40 giorni prima della stipula e sottoscrizione del Definitivo (come *infra* definito), ai medesimi titoli accetta ed a sua volta promette e si obbliga ad acquistare dalla PV i seguenti diritti:

a) a.1)- i diritti di proprietà sulle **Aree in Proprietà** di cui in premessa, secondo le caratteristiche descritte nel Preliminare, censite al catasto immobili del Comune di Cecina al Foglio 22 particelle nn° 37, 55, 56, 57, 62, 64, 254 (parte), 292, 294, 295 (servitù), 346 per porzione e 305 e 339 entrambe pro quota millesimale e 23 (parte).

Con riguardo a queste ultime porzioni di terreno (particelle 305 e 339), vale il richiamo a quanto previsto alla lett. a.1 delle premesse per cui:

- la PV cederà, o farà cedere, alla PA l'intera proprietà della particella 305 a);
- con riferimento alla particella 305 b) e 339, la PV trasferirà alla PA quote millesimali di comproprietà sulle aree stesse calcolate in rapporto al valore dei manufatti (la edificazione in sopraelevazione di strutture facenti parte del progetto della PA e posti auto scoperti quota banchina) che la PA dovrà realizzare sulle medesime e meglio identificate nell'allegato "L" e comunque più precisamente identificate in base al progetto che sarà concessionato.

La cessione avverrà secondo le modalità meglio descritte al punto 7.7.

Con riguardo alla particella 346, vale il richiamo a quanto previsto alla lett. a.1 delle premesse, per cui resta fermo che sono escluse dalla presente cessione i subalterni della particella 346 come di seguito individuati:

- dal n. 296 al 363, relativi a posti auto scoperti parzialmente già ceduti a terzi dalla PV;
- dal n. 3 al 294 e dal 364 al 380 relativi a posti barca con relative banchine sulla stessa realizzati.

e ferme restando altresì le pattuizioni di cui al punto 7.7. sub vi).

a.2) - i diritti di proprietà (nei tempi di cui al successivo articolo 7.5) sulle Particelle del Comune, censite al catasto immobili del Comune al Foglio 22 particelle nn°58 (parte), 90 (parte), 303 (parte), 278, 279, 39004 (parte), 39006 (parte), 39007, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata sub All. "A" e meglio descritto in premessa sub a.

Ad oggi su dette aree risultano realizzabili, in base al Progetto, le seguenti tipologie di attività:

- o Attività per funzioni alberghiere ed extra-alberghiere, per mq 11.276 di SLP;
- o attività commerciali, per mq 6.919 di SLP;
- o attività direzionali, per mq 1.137 di SLP;

PORTO DI CECINA SpA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] 7

- o risulta altresì potenzialmente realizzabile, se pur fuori dal Progetto, Retail e/o CAV per 6.500 mq di SLP oltre a mq 720 di SLP destinati alla ClubHouse di cui all'articolo 3.2. (ii);
 - o Standard per parcheggi necessari alla realizzazione dell'Operazione.
- a3) resta fermo che, nella ipotesi di cui all'articolo 3.4, le aree oggetto di cessione saranno ridotte alla minor superficie come risultante dall'allegato sub "B2" di cui al successivo comma 2.4;
- b) i diritti edificatori equivalenti oggetto della concessione demaniale, insistente sulle particelle nn°23 (parte), 214 (parte), 12 (parte), e comunque nelle aree demaniali marittime assentite in concessione originariamente di durata pari a 50 anni, afferenti le seguenti attività:
- o trattoria dei pescatori, per mq 225 di SLP;
 - o punti di ristoro commerciale, per mq 110 di SLP (molo di sopraflutto);
 - o Retail e/o CAV potenzialmente per 3.000 mq di SLP

Le Parti concordano che il canone demaniale dovuto sulle aeree identificate sotto la presente lett. b) sarà sostenuto da ciascuna di esse pro quota, conformemente a quanto stabilito al successivo art. 9.

2.2. L'insieme dei diritti oggetto del Preliminare di cui al precedente comma 2.1. *sub a)* e *b)* estremi inclusi, viene di seguito definito i "Diritti".

2.3. L'impegno della PA ad acquistare i **Diritti** è espressamente condizionato e subordinato all'avveramento delle condizioni previste nel Preliminare e disciplinate al successivo articolo 4.

2.4. Ai fini di maggior chiarezza e di miglior comprensione dell'oggetto della cessione di cui al Preliminare – data la difficoltà di individuare le singole particelle – le aree i cui diritti di proprietà sono oggetto di cessione sono meglio indicate nella planimetria allegata sub "B2", con perimetro di colorazione diversa in base alle diverse ed alternative ipotesi di cui all'articolo 3.2 e 3.4. Ed infatti:

- nell'ipotesi di cui all'articolo 3.2, le aree oggetto di cessione sono meglio identificate con campitura in colore rosso (quelle in proprietà di PV) e in colore giallo (quelle oggetto di concessione demaniale);

- nell'ipotesi di cui all'articolo 3.4, le aree oggetto di cessione sono meglio identificate con campitura in colore verde.

2.5 La PV prende atto che i mc 30.000,00 di terreno, attualmente depositato sopra le aree identificate nell'allegato B in colore giallo, sono compresi nella cessione di cui al presente Contratto e ne garantisce l'immediato utilizzo al fine della realizzazione dell'Argine Remoto.

Articolo 3 (Corrispettivo).

3.1. Il corrispettivo della compravendita (di seguito il "**Corrispettivo**") si intende relativo ai **Diritti** come descritti nel presente atto, comprensivi dei diritti conseguenti alle Varianti ed ai permessi a costruire rilasciati, finalizzati a consentire la realizzazione dell'Operazione, valorizzati per un importo totale pari ad euro 14.500.000,00 (quattordicimilionicinquecentomila/00) di cui € 10.500.000,00 come controvalore per la

PORTO DI CECINA SPA

[Signature]

[Signature] ⁸

cessione dei terreni di cui alla lettera "a" e € 4.000.000,00 come controvalore della cessione dei diritti edificatori nell'area privata nonché equivalenti diritti edificatori nell'area demaniale.

3.2. Il Corrispettivo è determinato ed accettato sin d'ora in ragione delle seguenti pattuizioni e sarà corrisposto solo a mezzo realizzazione diretta delle seguenti opere così al momento valorizzate:

i. Realizzazione delle Opere (come definite in premessa alle lettere l. ed m.), per un costo massimo di costruzione pari ad euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila/00) così al momento stimati:

- € 3.500.000,00 PER VIA VOLTERRA E NUOVO PONTE COME INDICATE IN PREMESSA
- € 2.000.000,00 PER ARGINE REMOTO RIVA DESTRA COME INDICATO IN PREMESSA
- € 1.000.000,00 PER ARGINE RIVA SINISTRA COME INDICATO IN PREMESSA

Tale costo/prezzo verrà determinato in maniera definitiva secondo i criteri individuati nel successivo art. 6.9.

ii. Realizzazione e cessione in proprietà alla PV della ClubHouse, come meglio identificata in campitura colorata in rosso nel progetto di Master Plan che si allega sub F, per una superficie di 720 mq di SLP.

La ClubHouse dovrà essere realizzata su due livelli e per un costo massimo di costruzione pari ad euro 1.000.000,00 (un milione/00). La PV si riserva di indicare la destinazione d'uso e la distribuzione interna della ClubHouse.

Resta inteso che il costo massimo sopra indicato, che sarà oggetto di confronto con quello determinato ai sensi del successivo art. 6.8., costituisce importo che dovrà essere utilizzato dalle Parti per la realizzazione completa della ClubHouse, intesa nel senso di edificazione definitiva, sia negli aspetti esteriori, che negli interni e nella relativa impiantistica, al fine di rendere la ClubHouse perfettamente agibile. Inoltre, il costo sopra indicato deve intendersi comprensivo delle spese tecniche e degli oneri di concessione da corrispondere al Comune.

Al fine di pervenire al suddetto obiettivo, le Parti concorderanno congiuntamente il progetto della ClubHouse secondo l'iter di cui al successivo articolo 6.8.

iii. Realizzazione del molo di sottoflutto, antistante l'ambito del Retail del sottoflutto (di seguito il "Molo di Sottoflutto") per un costo massimo di costruzione pari ad euro 3.000.000,00 (tre milioni/00), come determinato al successivo art. 6.9;

Resta fermo che i suddetti importi di cui ai punti i., ii. e iii., (estremi inclusi), come concretamente determinati al successivo art. 6.8 e 6.9, costituiscono l'importo massimo che la PA si assume in ordine alla realizzazione delle Opere e interventi indicati ai suddetti punti (i.), (ii.) e (iii.);

iv. Realizzazione e cessione in proprietà alla PV - per un controvalore fisso ed invariabile, di euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00) - di n. 235 box delle dimensioni di mq 3,4x5,4 per complessivi mq 3.930, di n.404 posti auto delle dimensioni non inferiori a mq 2,0x5,0 per complessivi mq 5.000 circa, di n.70 box vele per complessivi mq 450 circa e relativi servizi igienici nel rispetto degli standard portuali regionali, isole

PORTO DI CECINA SpA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] ⁹

ecologiche coperte e locali tecnici ad uso condominiale di superficie idonea rispetto all'uso condominiale e un serbatoio acqua e un locale per la centrale idrica di superficie idonea rispetto all'uso condominiale. Il tutto da realizzarsi nell'area di edificazione in banchina ed in area demaniale, così come individuate nell'allegato grafico "B1"

I suddetti box, box vele e posti auto saranno realizzati secondo le modalità descritte nella Descrizione Opere che si allega al Preliminare sub "G".

3.3. In caso di inadempimento dell'obbligo di stipula dell'atto definitivo PA dovrà versare a P.V., a titolo di penale ex art. 1382 c.c., la somma di € 1.000.000,00 (euro un milione).

A garanzia della penale sopra stabilita PA, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del preliminare, rilascerà a PV fidejussione bancaria a prima richiesta, di pari importo, rilasciata da Primario Istituto Bancario estero - Banca UBS Svizzera - con espressa rinuncia, da parte della banca stessa, alle facoltà riconosciute al Fideiussore dagli art. 1944 (beneficio della preventiva escussione del debitore principale) e 1945 (opponibilità delle eccezioni spettanti al debitore principale) del codice civile, sostanzialmente conforme al testo che si allega sub. "H".

Resta inteso che l'efficacia del Preliminare resterà sospesa dalla data di sottoscrizione fino alla effettiva consegna da parte di PA della indicata fidejussione.

3.4. Le Parti concordano altresì le seguenti ulteriori pattuizioni:

- laddove la PA non fosse nella possibilità di realizzare le Attività - di cui in premessa sub g. e k. - comprese quindi quelle afferenti il Retail e/o CAV (per mq 6.500 di SLP in disponibilità privata e mq 3.000 di SLP in concessione demaniale o comunque nella proporzione più idonea al Progetto di Variante - in conseguenza del mancato rilascio del permesso a costruire della Variante Retail oppure a causa del diniego da parte del Comune alla deroga degli standard urbanistici di parcheggio di cui al R/15 del 2009 conseguenti al Retail stesso, il Corrispettivo di cui al precedente paragrafo 3.1 che precede, sarà ridotto all'importo complessivo di euro 10.500.000,00 (diecimilionicinquecentomila/00) e sarà corrisposto solo mediante la realizzazione delle seguenti opere:

- i. Realizzazione delle Opere (come definite in premessa alla lettera l e m ferme le pattuizioni di cui all'articolo 6.7), per un costo massimo di costruzione pari ad euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila/00)
- ii. Realizzazione della ClubHouse come meglio identificata in campitura colorata rossa nel progetto di Master Plan che si allega sub "F" per una superficie di 720 mq di SLP. La ClubHouse dovrà essere realizzata su due livelli e per un costo massimo di costruzione pari ad euro 1.000.000,00 (un milione/00); la PV si riserva di indicare la destinazione d'uso e la distribuzione interna della ClubHouse. Restano ferme e vincolanti le previsioni tutte di cui al precedente comma 3.2 (ii);
- iii. Realizzazione del **Molo di Sottoflutto** per un costo massimo di costruzione pari ad euro 3.000.000,00 (tre milioni/00).

Resta inteso tra le parti che gli importi relativi ai costi di costruzione di cui ai precedenti punti i., ii., iii. verranno anche in questo caso concretamente determinati ai sensi dei successivi artt. 6.8 e 6.9 e costituiscono l'importo massimo che la PA si assume in ordine alla realizzazione delle Opere e interventi indicati nei suddetti punti.

PORTO DI CECINA SpA

3.5. Le Parti concordano altresì che, nelle ipotesi di cui ai precedenti commi 3.2 (i) e 3.4 (i), considerato che il progetto è stato oggetto di VIA, la quale ha individuato l'obbligo di realizzazione di impianti di salvaguardia ambientale a compensazione dei fattori di antropizzazione conseguenti alle opere (quali l'impianto fotovoltaico per 1000Kw, impianto solare termico per complessivi 500 mq, impianto di desalinizzazione per l'intero comparto) tali opere saranno realizzate da PV e da PA pro quota, in base agli effettivi consumi delle due diverse strutture realizzande. Tali impianti verranno realizzati nel Molo di sopraflutto. A tale proposito le Parti si danno reciprocamente atto che in fase di richiesta di rinnovo o reiterazione della VIA verranno proposte soluzioni tecnologiche alternative e più attuali.

Articolo 4 (Condizioni)

4.1. Le Parti dichiarano e convengono che il Preliminare sarà condizionato al mancato avveramento delle seguenti condizioni (di seguito le "Condizioni"):

- i. poiché parte delle Attività – come meglio indicato in premessa sub h. (ii) – sono destinate ad insediarsi su aree di proprietà demaniale, costituisce condizione imprescindibile l'assegnazione - nei modi e tempi meglio delineati ai successivi articoli 5 e 6 - della disponibilità delle aree demaniali afferenti l'arenile di cui alla lettera h.(ii) delle premesse, da conseguire a seguito di nuova concessione da parte del Comune (concessione che avverrà in base alla Procedura Comunale) relativa alla possibilità di realizzare una spiaggia attrezzata entro il 31.03.2018;
- ii. in riferimento al Comparto Terra Ampliato, relativamente alle funzioni alberghiere e extra-alberghiere di cui alla lettera f.(i) delle premesse, e all'interesse della PA indicato alla lettera sub j.(a).delle premesse: avvenuta abilitazione - entro il 31 marzo 2018 - tramite approvazione della Variante ed intervenuto rilascio dei relativi permessi a costruire abilitativi entro il termine sopra indicato;
- iii. in riferimento al Comparto Terra Ampliato, relativamente alle Attività con funzioni alberghiere e extra-alberghiera di cui in premessa sub f(i) e le Attività indicate sub f.(ii) e (iii):
 1. approvazione della Variante Edilizia al Progetto di nuova distribuzione degli edifici, delle destinazioni edilizie e delle SLP in conformità alle progettualità di cui al Concept allegato sub "D";
 2. intervenuto rilascio del permesso a costruire in riferimento alla Variante Edilizia entro il 31.03.2018;
- iv. Ottenimento entro la data di stipula del Definitivo dell'autorizzazione per la cessione dei diritti edificatori o equivalenti in concessione originaria demaniale per 50 anni delle attività indicate al precedente paragrafo 2.1 lettera b, da realizzarsi secondo le norme di legge, ferme le previsioni di cui all'art.3.4;
- v. in riferimento al Comparto Mare relativamente alle Attività afferenti la destinazione a Retail e/o CAV - di cui in premessa sub g. e k. - intervenuta approvazione della Variante Retail e intervenuto rilascio dei relativi permessi a costruire abilitativi entro il 31.03.2018, ferme le previsioni di cui all'art.3.4;

PORTO DI CECINA SPA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- vi. in riferimento ai progetti che saranno presentati a seguito dell'avvenuta aggiudicazione della Gara: approvazione dei permessi a costruire corrispondenti al Concept e relativi all'area destinata a pineta, meglio identificata in campitura colorata nella planimetria allegata sub "C", entro il 31.03.2018;
- vii. costituiscono comunque condizioni di tutta l'Operazione la realizzazione del presupposto di cui all'articolo 6.2. n.2 (i), (ii) e (iii), riguardante le condizioni minime per la Procedura Comunale afferente la spiaggia attrezzata;
- viii. messa a disposizione, da parte di PV a PA, dei progetti esecutivi relativi alle Opere (ossia: Via Volterra, Ponte, Argine e Argine Remoto) e al Molo di Sottoflutto (come definito all'art.3.2 (iii)), secondo il procedimento disciplinato all'art.6.9, entro 60 giorni antecedenti la data di sottoscrizione del Definitivo;
- ix. in riferimento alla VIA, di cui alla lettera e. delle premesse, premesso che le suddette varianti saranno oggetto di valutazione di screening di variante ambientale, preso atto che la stessa ha validità fino al 20.05.2019, ottenimento di proroga fino al 30 ottobre 2021 o rilascio di nuova VIA entro il 31.03.2018;
- x. in riferimento alla Gara, in considerazione della circostanza che circa 4.339,70 mq degli 8.106,10 mq oggetto della Gara stessa risultano riconosciuti in forza della concessione in sanatoria rilasciata in data 09.03.2011 (P.E. n.2247/85), la quale, tuttavia, viene rilasciata a condizione dell'assolvimento della prescrizione indicata nella sanatoria stessa: mancato ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per assolvere la prescrizione della sanatoria entro il 31 marzo 2018.

4.2. In caso di mancato avveramento anche di una sola delle condizioni di cui sopra, ai punti da i. a x., con esclusione dei punti iv e v., il Preliminare sarà da intendersi risolto ad ogni effetto di legge, la PV restituirà alla PA la garanzia fideiussoria di cui all'art.3.3. (la quale, comunque, perderà immediatamente, *ipso jure*, la sua validità ed efficacia in conseguenza della intervenuta risoluzione del Preliminare).

4.3. In caso di mancato avveramento delle condizioni di cui sopra, sub punti iv e v., opereranno le pattuizioni di cui all'articolo 3.4 e con gli effetti previsti all'articolo 2.1 sub a3).

4.4. Sarà in facoltà di entrambe le Parti di richiedere ed ottenere dall'altra Parte una proroga di mesi 6 dei suddetti termini di avveramento delle Condizioni.

Decorsi i 6 mesi, in caso di mancato avveramento anche di una sola delle suddette Condizioni, con esclusione dei punti iv e v., il Preliminare dovrà essere considerato risolto a tutti gli effetti di legge.

4.5. L'esercizio della facoltà di proroga dovrà avvenire mediante invio di lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC da spedirsi entro e non oltre il termine di 30 gg. antecedenti la scadenza. A seguito del ricevimento di tale comunicazione, il termine di cui sopra sarà da considerarsi automaticamente prorogato di 6 mesi, senza necessità di alcuna accettazione da parte del destinatario della comunicazione.

4.6. In riferimento agli effetti delle condizioni pattuite, le Parti precisano pertanto che:

- in caso di avveramento di tutte le Condizioni entro il termine pattuito, anche eventualmente prorogato, il presente contratto manterrà la sua efficacia tra le Parti che dovranno darvi piena esecuzione;
- in caso di mancato avveramento, anche solo di una delle Condizioni sopra indicate, salvo