

quelle *sub iv* e *v.*, entro il termine pattuito, anche eventualmente prorogato, il presente contratto perderà la sua efficacia tra le Parti, senza che nessuna di esse possa pretendere dall'altra alcunché, salvo la immediata restituzione alla PA, da parte della PV, della garanzia bancaria rilasciata ai sensi dell'articolo 3.3. (la quale garanzia, comunque, perderà immediatamente, *ipso jure*, la sua validità ed efficacia in conseguenza della intervenuta risoluzione del Preliminare).

In tal caso, l'obbligo della PV di restituire la fideiussione dovrà comunque essere adempiuto nel termine di 5 giorni dalla richiesta. In caso di ritardo, PV corrisponderà a PA una penale giornaliera pari ad euro 500,00.

4.7. Le Parti espressamente concordano che tutte le condizioni indicate al presente articolo sono pattuite nell'esclusivo interesse della PA, la quale pertanto, potrà rinunciare ad una o più delle suddette condizioni e ritenere valido e vigente il Preliminare a prescindere dal verificarsi della condizione rinunciata.

Articolo. 5

(Modalità attuative dell'Operazione)

5.1. Al fine di concretizzare l'Operazione, le Parti concordano:

- (i) che l'Operazione, e quindi la messa in atto di tutti gli adempimenti scaturenti dal Preliminare, è condizionata al verificarsi degli eventi meglio indicati all'articolo 4.1;
- (ii) con particolare riferimento alle aree di proprietà demaniale interessate dal Progetto e dalle Attività, le Parti pattuiscono che l'iter procedimentale da seguire e afferente alla Procedura Comunale sarà quello descritto al successivo articolo 6.2.;
- (iii) resta inteso che le Attività di cui alle lettere f e g delle premesse dovranno comunque essere realizzate nel rispetto della cubatura massima prevista dal Piano Strutturale per il Comparto Porto;
- (iv) saranno ad esclusivo carico della PA tutti gli oneri di progettazione (redazione degli elaborati progettuali, presentazione presso le competenti sedi istituzionali, ecc...) o comunque di qualsiasi natura relativi al progetto in variante al Progetto, salvo quanto diversamente espressamente pattuito nel Preliminare;
- (v) saranno a carico della PV gli oneri economici e di progettazione afferenti i progetti esecutivi relativi alle **Opere** e al Molo di Sottoflutto;
- (vi) saranno altresì a carico di PV gli oneri di progettazione connessi alla variante progettuale dei sottoservizi del Porto di Cecina, strumentale alla realizzazione dell'Operazione. Tale obbligo permarrà a carico di PV anche successivamente alla stipula del Contratto Definitivo di cui all'articolo 7 e comunque fino alla completa realizzazione dell'Operazione.
- (vii) Al fine della compiuta realizzazione dell'Operazione, la PV si impegna a collaborare in maniera fattiva con la PA, sottoscrivendo ogni e qualsiasi atto e/o documento che la PA riterrà comunque necessario per la presentazione e l'avanzamento dell'iter di approvazione del Concept e comunque dell'Operazione in generale.

5.2. Le Parti si impegnano ad accettare e rispettare il Regolamento di uso e gestione delle aree di terra comuni a servizio delle strutture del Porto di Cecina (di seguito il "**Regolamento Aree Comuni**") che sarà redatto secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.10.

Articolo 6
(Iter Procedimentale)

6.1. Le Parti pattuiscono la seguente tempistica per la concretizzazione dell'Operazione e la stipula del Definitivo.

6.2. In riferimento alla nuova concessione, a mezzo della Procedura Comunale, come definita in premessa *sub* lettera h.(ii):

1. laddove la stessa sarà assegnata dal Comune a mezzo di procedura di gara, alla Procedura Comunale parteciperà la aggiudicataria della Gara;
2. le condizioni minime per la Procedura Comunale (affinché la concessione derivante rispecchi gli interessi della aggiudicataria della Gara,) dovranno essere:
 - (i) una durata della concessione pari a quella della concessione derivante dalla Gara;
 - (ii) estensione territoriale della concessione con riferimento ad una lunghezza coincidente con il fronte del bosco oggetto della concessione di cui alla Gara;
 - (iii) possibilità di realizzare almeno una spiaggia attrezzata sulla superficie concessa;

In riferimento alle Varianti di seguito specificate, le parti si rendono edotte che si renderà necessario richiedere ed ottenere anche un aggiornamento della V.I.A.

6.3. In riferimento alla Variante:

approvazione della Variante e ritiro del permesso a costruire entro il 31.03.2018.

6.4. In riferimento alla Variante Edilizia:

1. Entro 7 gg dalla validazione definitiva dei progetti – da concretizzare come infra delineato ai punti 2, 3 e 4 - la PV depositerà la progettualità afferente la Variante Edilizia presso gli enti competenti. La Variante Edilizia sarà redatta in conformità al Concept e presentata a spese di PA, che ne curerà gli aspetti tecnici e progettuali;

Al fine della validazione definitiva di cui sopra sub 1., le Parti concordano che:

2. I progetti afferenti la Variante Edilizia saranno consegnati alla PV dalla PA completi di tutti gli allegati ed elaborati grafici necessari - entro e non oltre 60 gg dalla sottoscrizione del Preliminare;
3. La PV potrà formulare per iscritto alla PA le proprie osservazioni ed eventuali richieste di modifica, entro e non oltre 30 giorni lavorativi dalla data in cui i progetti le saranno stati consegnati dalla PA, fermo restando che le suddette richieste di modifica potranno essere avanzate soltanto per errori di tipo progettuale degli elaborati; in difetto di ciò, i progetti si intenderanno validati definitivamente dalla PV;
4. in caso di richieste di modifica conformi a quanto sopra sub 3), la PA sarà tenuta a modificare e consegnare alla PV, entro e non oltre i successivi 15 giorni lavorativi, i progetti adeguati alle richieste, ritenuti così definitivamente validati, al fine degli adempimenti di cui sopra al punto 1 del paragrafo 6.4.

6.5. In riferimento alla Variante Retail:

1. Entro 7 gg dalla validazione definitiva dei progetti – da concretizzare come infra delineato ai punti successivi 2, 3 e 4 - la PV depositerà la progettualità afferente la Variante Retail presso gli enti competenti. La Variante Retail sarà redatta in

PORTO D'ISERNA SPA

conformità al Concept e presentata a spese di PA, che ne curerà gli aspetti tecnici e progettuali.

Al fine della validazione definitiva di cui sopra sub 1., le Parti concordano che:

2. I progetti afferenti la Variante Retail saranno consegnati alla PV dalla PA – completi di tutti gli allegati ed elaborati grafici necessari - entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione del Preliminare;
 3. La PV potrà formulare per iscritto alla PA le proprie osservazioni ed eventuali richieste di modifica, entro e non oltre 30 giorni lavorativi dalla data in cui i progetti le saranno stati consegnati dalla PA, fermo restando che le suddette richieste di modifica potranno essere avanzate soltanto per errori di tipo progettuale degli elaborati; in difetto di ciò, i progetti si intenderanno validati definitivamente dalla PV;
 4. in caso di richieste di modifica conformi a quanto sopra sub 3), la PA sarà tenuta a modificare e consegnare alla PV, entro e non oltre i successivi 15 giorni lavorativi, i progetti adeguati alle richieste, ritenuti così definitivamente validati, al fine degli adempimenti di cui sopra al punto 1 del paragrafo 6.5.
- 6.6. In riferimento all'autorizzazione per la cessione dei diritti edificatori in concessione demaniale per 50 anni:
la PV si impegna, in caso di avveramento della condizione di cui al precedente articolo 4.1 sub iv., a richiedere all'ente competente la voltura, o diritto equivalente, della concessione in capo a PA (per le aree e i rispettivi edifici in costruendo) entro la stipula del contratto definitivo.
- 6.7. In riferimento alla realizzazione del Ponte e dell'Argine Remoto (come definiti in premessa rispettivamente alle lettere l. ed m.):
1. Entro 60 giorni dalla sottoscrizione del Preliminare, la PV presenterà presso i competenti Enti la documentazione e i progetti finalizzati a richiedere lo spostamento dell'Argine Remoto, dalla attuale posizione come risultante dalla linea rossa indicata nel progetto allegato sub "I" a quella diversa, come risultante dalla linea verde indicata nello stesso progetto sub "I";
 2. Decorso il secondo mese dall'inizio dei lavori afferenti le opere di cui al Comparto Terra Ampliato:
 - a) nell'ipotesi in cui la PV non abbia ottenuto lo spostamento della posizione dell'Argine Remoto in conformità a quella di cui all'allegato "I", e quindi non abbia consegnato alla PA la documentazione idonea a dimostrare l'ottenimento di tale autorizzazione proveniente dagli Enti competenti, si consoliderà l'obbligo in capo a PA ad eseguire l'Argine Remoto in conformità alla attuale posizione come risultante dall'allegato "I" e il Ponte sarà realizzato in conformità ai progetti esecutivi di cui all'art 4.1 sub (viii). In ogni caso PA avrà l'obbligo di realizzare le opere fino ad un massimo degli importi pattuiti agli articoli 3.2 o 3.4.
 - b) nell'ipotesi in cui la PV abbia ottenuto lo spostamento della posizione dell'Argine Remoto in conformità a quella di cui all'allegato "I", e quindi abbia consegnato alla PA la documentazione idonea a dimostrare l'ottenimento di tale autorizzazione proveniente dagli Enti competenti, si consoliderà l'obbligo in capo a PA ad eseguire l'Argine Remoto in conformità alla posizione come risultante dal nuovo

provvedimento autorizzativo, e il Ponte sarà realizzato in conformità ai progetti esecutivi di cui all'art. 4.1 sub (viii). In ogni caso PA avrà l'obbligo di realizzare le opere fino ad un massimo degli importi pattuiti agli articoli 3.2 o 3.4 e sarà facoltà esclusiva di PA di decidere di realizzare il Ponte in modo diverso dai progetti, previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti e sopportandone ogni e qualsiasi onere.

6.8. In riferimento alla realizzazione della ClubHouse e dei relativi Posti Auto come definita all'art.3.2 (ii) e 3.4 (ii) e secondo l'obiettivo ivi pattuito:

1. I progetti afferenti la ClubHouse ed i relativi Posti Auto saranno consegnati alla PV dalla PA – completi di tutti gli allegati ed elaborati grafici necessari per il rilascio del permesso a costruire - entro e non oltre il termine di 60 giorni decorrente dalla sottoscrizione del Preliminare;

2. La PV verificherà la rispondenza dei progetti e delle opere e proporrà le proprie eventuali osservazioni per giungere alla formulazione definitiva del progetto.

A questo fine la PV potrà formulare per iscritto alla PA le proprie osservazioni ed eventuali richieste di modifica, entro e non oltre 15 giorni lavorativi dalla data in cui i progetti le saranno stati consegnati dalla PV;

3. Riguardo alle opere da realizzare da PA come corrispettivo del prezzo si conviene che le parti, entro il 30 giugno 2017, si scambieranno vicendevolmente i progetti esecutivi delle stesse opere al fine di verificarne la correttezza tecnica.

A seguito dell'esito positivo di detta verifica le Parti si obbligano ad individuare 4 (quattro) imprese di costruzione, di comprovata esperienza a livello almeno nazionale, due per ciascuna parte, per poi procedere alla richiesta dei preventivi per l'esecuzione delle opere stesse.

Ottenuti i preventivi verrà calcolata la media dei costi preventivati: l'importo così risultante determinerà il prezzo da confrontare con quello individuato ai punti 3.2 (ii) e 3.4 (ii)

Laddove l'importo così risultante dovesse essere inferiore al costo massimo individuato all'art. 3.2 (ii) e 3.4 (ii), la PA dovrà eseguire ulteriori opere, fino a concorrenza della somma per la quale si è obbligata, ovvero, in alternativa, a scelta della PA, dovrà versare alla PV la somma relativa alla suddetta differenza.

Laddove invece l'importo così risultante superasse il costo massimo individuato all'art. 3.2 (ii) e 3.4 (ii), la relativa differenza sarà a carico esclusivo di PV, che dovrà versare alla PA la somma relativa alla suddetta differenza a stati di avanzamento lavori e nei modi e termini da concordare tra le Parti;

6.9. In riferimento alla realizzazione delle Opere (ossia: Via Volterra, Ponte, Argine e Argine Remoto) e al Molo di Sottoflutto:

1. I progetti esecutivi relativi – ferma la pattuizione di cui all'art. 5.1.(v) - saranno consegnati alla PA dalla PV – completi di tutti gli allegati ed elaborati grafici necessari - entro e non oltre il termine di 60 giorni antecedenti la stipula del Definitivo di cui all'art.7;

2. La PA verificherà la congruità dei costi delle opere oggetto dei progetti e proporrà le proprie eventuali osservazioni per giungere alla formulazione definitiva del progetto.

A questo fine la PA potrà formulare per iscritto alla PV le proprie osservazioni ed eventuali richieste di modifica, entro e non oltre 15 giorni lavorativi dalla data in cui i

PORTO DI CEGINA SPA

progetti le saranno stati consegnati dalla PV.

Riguardo alle opere da realizzare da PA come corrispettivo del prezzo, si conviene che le Parti, entro il 30 giugno 2017, si scambieranno vicendevolmente i progetti esecutivi delle stesse opere al fine di verificarne la correttezza tecnica.

A seguito dell'esito positivo di detta verifica le Parti si obbligano ad individuare 4 (quattro) imprese di costruzione, di comprovata esperienza a livello almeno nazionale, due per ciascuna parte, per poi procedere alla richiesta dei preventivi per l'esecuzione delle opere stesse.

Ottenuti i preventivi verrà calcolata la media dei costi preventivati: l'importo così risultante determinerà il prezzo da confrontare con quello individuato ai punti 3.2 (i) e (iii) e 3.4 (i) e (iii).

3. Laddove l'importo così risultante dovesse essere inferiore al costo massimo individuato all'art. 3.2 (i) e (iii) e 3.4 (i) e (iii), la PA dovrà eseguire ulteriori opere, fino a concorrenza della somma per la quale si è obbligata, ovvero, in alternativa, a scelta della PA, dovrà versare alla PV la somma relativa alla suddetta differenza.

Laddove invece l'importo così risultante superasse il costo massimo individuato all'art. 3.2 (i) e (iii) e 3.4 (i) e (iii), la relativa differenza sarà a carico esclusivo di PV che dovrà versare alla PA la somma relativa alla suddetta differenza a stati di avanzamento lavori e nei modi e termini da concordare tra le Parti.

4. La Direzione Lavori delle opere indicate al comma 6.9 sarà indicata dalla PA e dalla PV di comune accordo e sarà a carico della PA.

5. In riferimento alla realizzazione dell'Argine Remoto, in deroga alla tempistica di cui al punto 2. sopra, le Parti, entro 30 giorni decorrenti dalla data in cui le competenti autorità avranno rilasciato l'autorizzazione allo spostamento o dall'eventuale diniego, si scambieranno vicendevolmente i progetti esecutivi delle stesse opere al fine di verificarne la correttezza tecnica.

6.10. In riferimento alla stesura del Regolamento Aree Comuni:

1. PA consegnerà a PV la bozza del Regolamento Aree Comuni entro il termine di 90 giorni antecedenti alla data di stipula del Contratto Definitivo di cui all'articolo 7;
2. PV potrà formulare per iscritto alla PA le proprie osservazioni ed eventuali richieste di modifica, entro e non oltre 30 giorni lavorativi dalla data in cui il Regolamento Aree Comuni le sarà stato consegnato;
3. le Parti concorderanno secondo buona fede il contenuto finale del Regolamento Aree Comuni, che dovrà comunque essere definitivamente concordato antecedentemente alla data di stipula del Definitivo di cui all'articolo 7.

Articolo 7

(Adempimenti per il contratto definitivo)

7.1. Il contratto definitivo di compravendita (già il "Definitivo"), redatto in lingua italiana, dovrà essere stipulato tra le Parti - presso Notaio indicato dalla PA con preavviso di giorni 15 (quindici):

-a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni indicate all'articolo 4, o comunque nella ipotesi di rinuncia ad una o più delle condizioni da parte di PA ai sensi dell'articolo 4.7;

PORTO D'ISERNA SPA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'avveramento dell'ultima delle condizioni di cui all'articolo 4, ovvero dell'ultima delle condizioni ritenute sufficienti da PA ai sensi della facoltà di cui all'articolo 4.7.

7.2. Il Definitivo dovrà riportare tutte le premesse e le clausole del Preliminare che non siano da considerarsi superate al momento del rogito stesso ed ai fini della stipula dello stesso, e PV si impegna ad effettuare - a suo carico - i frazionamenti di tutte le particelle indicate in premessa laddove interessate solo quale "parte", salvo quanto di seguito previsto per le aree indicate alla lett. a.1 delle premesse.

7.3. Le Parti concordano che il suindicato termine è da considerarsi essenziale, per cui, in caso di mancata stipula alla data indicata secondo le modalità di cui al presente articolo, per causa e colpa imputabile:

- o alla PV, la PA sarà in diritto di ottenere - e la PV avrà quindi l'obbligo di pagare - la somma pari ad euro 1.000.000,00 pattuita a titolo di penale e la PV dovrà immediatamente restituire la fidejussione bancaria rilasciata ai sensi del precedente punto 3.3, salvo comunque il danno ulteriore, con conseguenziale risoluzione di diritto del presente contratto;
- o alla PA, la PV sarà in diritto di ritenere la somma ricevuta a titolo di penale - salvo comunque il maggior danno - e quindi di escutere la garanzia bancaria rilasciata ai sensi dell'articolo 3.3, con conseguenziale risoluzione di diritto del presente contratto.

7.4. La PA verrà immessa nel possesso del bene dal momento della stipula del Definitivo e, dalla stessa data, redditi ed oneri relativi al trasferimento della proprietà andranno a favore o a carico dell'acquirente definitivo.

7.5. Le Parti pattuiscono altresì che, a seguito della stipula del Definitivo, il Preliminare manterrà la propria efficacia con riferimento alle previsioni afferenti le Particelle del Comune, come definite in premessa lettera a., sub a.2), ed il relativo contratto definitivo sarà stipulato entro il termine di 60 giorni decorrente dalla data del collaudo dell'Argine Remoto, di cui all'art.5 della Convenzione.

7.6. Le Parti pattuiscono, che, laddove la stipula del contratto definitivo di cui al precedente comma 7.5 non fosse possibile nei termini ivi indicati per causa imputabile al Comune di Cecina e, quindi, PA non fosse in grado di adempiere agli obblighi di cui all'art.3.2.(iv) e (ii) per causa ad essa non imputabile, alcuna colpa e/o responsabilità potrà essere imputata a PA ed entrambe le parti si attiveranno presso il Comune al fine di risolvere le problematiche e consentire la piena realizzazione dell'Operazione.

7.7. Stante quanto al precedente comma 7.5, contestualmente alla stipula del Definitivo, PV consegnerà a PA il possesso delle aree interessate dalle Particelle del Comune.

Con riferimento alle aree di cui alla lettera a.1. della premessa (individuata originariamente dalle particelle 305 e 339 e 346), le parti convengono - e si impegnano in merito - quanto segue:

- (i) nel contratto definitivo a seguito del frazionamento della particella 305, la PV cederà, o farà cedere, alla PA l'intera proprietà della particella 305 a);
- (ii) nel contratto definitivo, con riferimento alla particella 305 b) e 339, saranno trasferite alla PA quote millesimali di comproprietà sulle aree stesse, calcolate in rapporto al valore dei manufatti (la edificazione in sopraelevazione di strutture

PORTO DI CECINA SPA

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 individuate in base al progetto che sarà concessionato;

(iii) contestualmente alla stipula del Definitivo, PA e PV (la PV, in proprio, per le quote rimaste di sua titolarità, e per conto delle parti acquirenti, che le hanno conferito nei singoli atti procure irrevocabili) provvederanno a stipulare atto di divisione di cosa futura, nel quale saranno identificate le porzioni di fabbricato (come identificate nell'allegato "L" e comunque più precisamente individuate in base al progetto che sarà concessionato) che la PA costruirà a sue spese e che diverranno per il fatto stesso della costruzione, di proprietà esclusiva della PA fin dal momento della stipula dell'atto di divisione;

(iv) a seguito della ultimazione degli immobili da costruire di cui sopra, la PV, in proprio, per le quote rimaste di sua titolarità, e per conto delle parti acquirenti dei box, ripostigli e posti auto - che le hanno conferito nei singoli atti procure irrevocabili - e la stessa PA acquirente, per le quote millesimali come acquistate, provvederanno alla stipula di apposito atto di avveramento di venuta a esistenza delle costruzioni e identificazione catastale come da progetto concessionato, che confermerà le unità immobiliari di proprietà della PA;

(v) contestualmente alla stipula del Definitivo sarà stipulato un contratto d'appalto in favore di PA per la costruzione a costo zero per la committente dei manufatti stessi (box, ripostigli e posti auto) ed in conformità ai relativi progetti delle opere previste all'art. 3, e comunque ai progetti concessionati, quale corrispettivo della presente cessione;

(vi) al fine di consentire la realizzazione di quanto al precedente punto (v) in riferimento alla particella 346 subalterni dal n. 296 al 363 come indicati in premessa, la PV si impegna a consentire alla PA la costruzione nel sottosuolo dei box, ripostigli e posti auto mediante apposita costituzione di diritto di superficie afferente il sottosuolo da parte degli aventi diritto.

In caso di mancato ottenimento del consenso da parte dei proprietari attuali di alcuni dei suddetti subalterni, la PA e la PV valuteranno eventuali soluzioni alternative progettuali.

7.8. Le Parti pattuiscono altresì che, in caso di fallimento dichiarato o di concordato preventivo di una delle due società contraenti, ciascuna di esse avrà diritto di recedere dal Preliminare, con ogni conseguenziale diritto e di ottenere l'immediata restituzione delle polizze rilasciate a garanzia.

Articolo 8

(Obbligazioni e garanzie delle parti)

8.1. La PV si obbliga a completare il Progetto nelle parti rimanenti nella sua disponibilità entro e non oltre il 27 ottobre 2021 e nella seguente misura:

- completamento del molo sopraflutto compreso di pavimentazione;

PORTO D'ICECINA SpA

- completamento dell'area cantieristica compreso pavimentazione;
- completamento di tutte le banchine per i posti barca;
- completamento dell'illuminazione e degli arredi del Porto nel suo complesso;
- completamento con agibilità del Porto.

La PA si obbliga ad effettuare le opere a suo carico, per come previste nel Preliminare, entro e non oltre il 27 ottobre 2021

PA, a seguito della stipula del contratto definitivo di compravendita, si obbliga ad iniziare le opere di cui all' art. 3.4 sub (i) entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto definitivo.

Entrambi i termini sono da ritenersi essenziale nell'interesse della PV.

Resta inteso che in riferimento agli *"Ulteriori oneri a carico del Soggetto Attuatore"* di cui all'art.4 della Convenzione, PA si assumerà esclusivamente le opere indicate in premessa alla lettera l. sub (ii) (l'intero intervento per 470 m. definito l'Argine), restando quindi in capo alla PV l'esecuzione di tutti gli altri interventi ivi indicati al citato art.4 della Convenzione.

8.2. Alla sottoscrizione del Definitivo:

-a- la PV rilascerà alla PA una garanzia fideiussoria bancaria, a prima richiesta, a copertura del completamento delle opere a suo carico di cui al precedente comma 8.1. per un ammontare pari a euro 11.000.000,00 (undicimilioni/00) e con scadenza al 31.12.2021.

In riferimento a tale pattuizione, le Parti stabiliscono che:

- immediatamente prima della stipula del contratto Definitivo, ridetermineranno l'importo sopra quantificato di 11.000.000,00 in base ai costi effettivi di costruzione sostenuti e/o da sostenere, attualizzando detto importo in base alla situazione esistente al momento della stipula del Definitivo e anche tramite computo metrico condiviso con PA sulle opere da realizzare a carico di PV;
- quindi PA presenterà a PV un soggetto garante bancario, senza peraltro assumere garanzia alcuna sul successivo rilascio della fideiussione da parte del soggetto presentato;
- nell'ipotesi in cui PV non fosse, tuttavia, in grado di rilasciare detta garanzia fideiussoria bancaria, le Parti concorderanno il rilascio, da parte di PV, di una garanzia comunque equivalente per la PA, sotto forma di ipoteche volontarie su beni immobili che la PV rilascerà in quantità e di valore corrispondente all'importo da garantire come sopra rideterminato.

- b - la PA garantirà gli obblighi su di essa gravanti in forza del Preliminare e del successivo Definitivo con il rilascio delle seguenti garanzie:

- subentrerà a PV - manlevandola - nelle garanzie di cui alla Convenzione in relazione all'esecuzione delle opere a carico di PV secondo il Preliminare e per l'ammontare garantito in Convenzione pari ad euro 6.250.000,00 (semilioniduecentocinquantamila/00), o tramite subentro nelle polizze già rilasciate da PV o tramite rilascio di nuove polizze assicurative al Comune;
- per la differenza relativa alle opere su di essa gravanti al netto di quelle garantite secondo la modalità di cui sopra, sub - b - (i), PA rilascerà a PV garanzia assicurativa o bancaria, italiana, francese, svizzera, tedesca o spagnola, a prima richiesta con espressa rinuncia, da parte della banca stessa, alle facoltà riconosciute al Fideiussore degli art.

PORTO DI CEGINA SPA

[Handwritten signatures and initials]

1944 (beneficio della preventiva escussione del debitore principale) e 1945 (opponibilità delle eccezioni spettanti al debitore principale) del codice civile e con scadenza al 31.12.2021.

Contestualmente alla stipula del Definitivo, PV restituirà a PA la garanzia di cui all'articolo 3.3.

In riferimento alle garanzie di cui al presente comma 8.2. sub a) e b), le Parti concordano che le stesse saranno comunque oggetto di svincolo parziale progressivo, con riduzione, quindi, dell'importo delle garanzie in corso d'opera, attraverso svincolo parziale per un importo pari a quello risultante dallo stato di avanzamento lavori raggiunto e relativo collaudo.

8.3. La PV dichiara e garantisce che all'atto del rogito notarile di compravendita i beni ceduti saranno liberi da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, e comunque garantirà l'inesistenza di diritti di terzi, l'assenza di contenziosi penali, amministrativi e civili in atto o minacciati, anche potenziali.

8.4. La PV dichiara e garantisce altresì che le Aree e comunque i Diritti presentano caratteristiche tali da consentire la realizzazione dell'Operazione, con tutte le precisazioni fatte nel presente preliminare.

8.5. Entrambe le Parti si impegnano a collaborare fattivamente e secondo buona fede per consentire alla PA di entrare nella piena disponibilità dell'area individuata al catasto dalle particelle 76, 77, 78, 79 sub 1, 80, 81, 82 e 34 sub 2, 3, 4, 6 e 8 foglio 22, funzionale alla esecuzione del Concept.

8.6. Le Parti pattuiscono che, in riferimento ai posti auto di cui all'articolo 3.2. sub (iv) costituenti parte del Corrispettivo, quelli che, alla data di conclusione delle opere di cui al Preliminare, non saranno stati oggetto di alcun atto di disposizione da parte della PV (cessione, locazione, o altro) saranno anche utilizzabili dagli avventori degli edifici del Porto a condizioni da stabilire.

8.7. Le Parti si impegnano a rispettare, e a far rispettare a qualsiasi soggetto avente causa, il Regolamento Aree Comuni.

8.8. Resta inteso che tutti i progetti redatti da PA ai fini dell'Operazione, resteranno comunque in esclusiva proprietà e piena disponibilità della PA stessa, anche in caso di risoluzione del Preliminare.

8.9. Contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita la P.A. subentrerà negli obblighi e nei diritti di cui agli artt. 3 e 11 comma 6 della Convenzione e comunque in quelli riferiti al presente contratto nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 9 (Canone demaniale)

9.1. La PV dichiara che ad oggi il canone corrisposto in forza della concessione demaniale afferente le aree di cui alla lettera g. (i), (ii) e (iii) delle premesse (relativa ai 3.000 mq di SLP - definita, ai soli fini del presente articolo 9, "Concessione") ammonta a circa euro 250.000,00.

PORTO DI CECINA SpA

9.2. PA si assumerà l'obbligazione relativa al pagamento del canone di sua pertinenza a partire dal momento in cui PA - con le modalità pattuite ai sensi del Preliminare - subentrerà nella Concessione.

9.3. A seguito della cessione da parte di PA a PV dei posti auto, box e box vele quali parte del Corrispettivo ai sensi dell'articolo 3.2.(iv), le Parti si troveranno nella situazione di essere, pro quota, titolari di diritti su parte delle aree facenti parte della Concessione, con la conseguenza che, ciascuna, sarà obbligata a pagare pro-quota il canone afferente la Concessione.

9.4. In relazione a quanto previsto al comma 9.3, pertanto, e in relazione al canone afferente la Concessione, le Parti pattuiscono quanto segue: contestualmente alla stipula del Definitivo, le Parti determineranno la quota del canone della Concessione gravante su ciascuna di esse, applicando il criterio di proporzionalità tra il canone totale della Concessione e il valore delle rispettive aree in disponibilità di PA e PV calcolato sulla rendita catastale degli edifici in costruendo che saranno di proprietà di PV e PA.

Articolo 10 (Onorari e spese)

10.1. Onorari, spese ed imposte (escluse quelle per legge a carico della parte venditrice) relative al presente atto ed al contratto definitivo rimarranno a carico di PA.

10.2. Le Parti pattuiscono che il Preliminare sarà oggetto di trascrizione - contestualmente al momento in cui acquisirà efficacia ai sensi delle pattuizioni di cui al precedente articolo 3.3 ultimo periodo - in riferimento alle Aree in Proprietà, con oneri a carico della PA.

10.3. Eventuali onorari professionali verranno compensati fra le Parti nel senso che ciascuna di esse si farà carico dei propri consulenti fermo quanto previsto a carico di PA ai sensi del Preliminare.

10.4. Le Parti dichiarano di non essersi avvalse di alcuna opera di mediazione

Articolo 11 (Legge Applicabile e Foro Competente)

11.1. Il presente contratto preliminare è disciplinato dalla legge Italiana;

11.2. Per eventuali controversie il foro competente sarà quello di Livorno in via esclusiva.

Articolo 12 (Prova Scritta)

12.1 Il Preliminare, le sue premesse ed i suoi allegati, nelle more della stipula dei contratti definitivi di compravendita di cui all'articolo 7, costituiscono l'intero accordo fra le Parti. Qualsiasi modifica apportata al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti.

Articolo 13 (Comunicazioni)

13.1. Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto dovrà avvenire per iscritto mediante invio di PEC o lettera raccomandata a.r. da anticiparsi via fax ai numeri in appresso indicati. A tal fine, le Parti eleggono come domicili contrattuali i seguenti

PORTO DI CECINA SpA

indirizzi.

- PV – Società Porto di Cecina SpA – sede: Località Porto di Cecina - Fax n.0586622765 -
PEC circolonauticospa@livornopec.it;
- PA – Avv. Eleonora Barneschi – sede: Via Cavour 106 Firenze - Fax n.0555001997 –
PEC eleonora.barneschi@firenze.pecavvocati.it.

Nessuna altra forma di comunicazione sarà ritenuta valida.

Articolo 14

(Privacy richiami al dlgs 196/2003)

14.1. Le Parti con la sottoscrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del DLGS n. 196/2003, dichiarano di prestarsi reciprocamente il consenso per l'utilizzo dei propri dati per tutto quanto atterrà lo svolgimento del rapporto di compravendita anche in via preliminare.

L.C.S.

PV

PA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C. e ss., le Parti dichiarano che le clausole e le pattuizioni di cui al presente contratto sono state tutte discusse e concordate tra le Parti stesse

PV

PORTO DI CECINA SpA

PA

