

**ACCORDO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI  
COMPRAVENDITA E DI COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SERVITU'  
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

tra:

**Sig.ra Pispico Sandra** nata a Lecce il 2 febbraio 1952, residente in Lecce alla via Bartolomeo Ravenna n. 14, codice fiscale PSPSDR52B42E506S, coniugata in regime di separazione dei beni (di seguito la "**Promittente Venditrice**");

e

**SUNCO SUN GREEN S.R.L.**, con sede in Milano alla via Melchiorre Gioia n 8, capitale sociale euro 10.000,00 i.v., iscritta al R.I. di Milano Monza Brianza Lodi numero di c.f e Partita IVA 12501100965, Numero REA MI-2666000, indirizzo PEC suncogreen@legalmail.it, in persona de Ignazio Ordonez Alonso, in qualità di Procuratore, nato a Madrid (Spagna) il 23 giugno 1992, c.f. RDNGNC92H23Z131G, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed autorizzato al presente atto (di seguito la "**Promissaria Acquirente**" o la "**Società**");

La Proprietà Venditrice e la Società sono di seguito definiti congiuntamente le "**Parti**" e ciascuno, singolarmente, la "**Parte**".

**PREMESSO CHE**

- a) in data 17 dicembre 2023, le Parti hanno firmato un contratto preliminare di compravendita e di costituzione di diritti di servitù sospensivamente condizionato, trascritto a Lecce in data 21 dicembre 2023 Rep. 126389 Racc. n. 35080 e registrato a Lecce in data 19 gennaio 2024 al n. 1411/1T (il "**Contratto Preliminare**"), avente ad oggetto un fondo agricolo sito nel Comune di San Pancrazio Salentino (BR) censito nel catasto dei terreni del suddetto Comune al Foglio 19, Particella 23, ed al Foglio 21, Particelle 14, 22, 25 e 183 dalla superficie complessiva di ettari 30, are 52 e centiare 68 (per brevità il "**Terreno**");
- b) nel contesto dell'*iter* di sviluppo del Parco Fotovoltaico (come definito nel Contratto Preliminare) e fatto in ogni caso salvo l'avveramento delle condizioni sospensive di cui all'articolo 5 del Contratto Preliminare, si è reso necessario posticipare la data dell'effettivo acquisto della piena ed esclusiva proprietà del Terreno da parte della Società e, a tal fine, la Promittente Venditrice e la Società intendono modificare parzialmente il Contratto Preliminare, introducendo, *inter alia*, la proroga del termine per la sottoscrizione del contratto definitivo in esecuzione del Contratto Preliminare;
- c) in virtù di quanto sopra, le Parti – mediante la sottoscrizione del presente accordo – intendono formalizzare le intese reciprocamente raggiunte in merito alle richiamate modifiche, emendando parzialmente il Contratto Preliminare ai termini e alle condizioni prescritti di seguito (l'"**Amendment**" o l'"**Accordo**").

Tanto premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Accordo, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1 – Definizioni e Interpretazione**

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo.

1



- 1.2 I termini e le espressioni con iniziale maiuscola utilizzati nel presente Accordo, ove non diversamente definiti nel presente Accordo, hanno il medesimo significato a essi attribuito nel Contratto Preliminare.
- 1.3 Salvo quanto espressamente pattuito in forza del presente Accordo, restano pienamente valide ed efficaci tra le Parti tutte le pattuizioni, obbligazioni, dichiarazioni e garanzie previste nel Contratto Preliminare, che pertanto troveranno integrale applicazione senza alcun effetto novativo.

## **Articolo 2 – Proroga del termine del Contratto Preliminare**

Ai sensi del presente Accordo, le Parti convengono di modificare e sostituire il comma 2 dell'art. 1 del Contratto Preliminare in base a quanto di seguito previsto:

*“1.2 L'atto definitivo (il “Contratto Definitivo”) dovrà essere concluso entro e non oltre il 17 dicembre 2027 (17/12/2027), termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società.”.*

## **Articolo 3 – Modifica del corrispettivo**

Ai sensi del presente Accordo, le Parti convengono di modificare e sostituire integralmente l'art. 2 del Contratto Preliminare in base a quanto di seguito previsto:

*“2.1 Le Parti convengono che il prezzo della compravendita sarà pari a euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00) per ettaro di terreno oggetto del contratto notarile definitivo (“Corrispettivo”) e per complessivi euro 1.144.756,25 (unmilionequarantaquattromilasettecentocinquantesi virgola venticinque); il Corrispettivo sarà versato alla Promittente Venditrice alla firma del Contratto Definitivo tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Promittente Venditrice (IBAN: IT75Z0326816001052519486180).*

*2.2 Contestualmente alla firma presente Contratto Preliminare, la Società verserà alla Promittente Venditrice un importo pari ad Euro 300,00 (trecento/00) per ettaro e per complessivi euro 9.158,05 (novemilacentocinquantesi/05), tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Promittente Venditrice (IBAN: IT75Z0326816001052519486180).*

*La somma di cui al presente articolo non sarà versata a titolo di caparra confirmatoria e pertanto non verrà decurtata dal Corrispettivo, bensì verrà versata a titolo di indennità di libero accesso al terreno da parte della Società.*

*2.3 Trascorsi 12 (dodici) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, la Società corrisponderà ulteriori euro 300,00 (trecento/00) per ettaro e per complessivi euro 9.158,05 (novemilacentocinquantesi/05).*

*La somma di cui al presente articolo neanche sarà versata a titolo di caparra confirmatoria ma bensì a titolo di indennità, e pertanto non verrà decurtata dal Corrispettivo convenuto (il “Pagamento Prima Proroga”).*

*2.4 Trascorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare,*



ovvero, il 17 dicembre 2025, e a condizione che la stipula del Contratto Definitivo non sia avvenuta precedentemente, la Società corrisponderà ulteriori euro 700,00 (settecento /00) per ettaro e per complessivi euro 21.368,79 (Ventunomilatrecentosessantotto virgola settantanove).

La somma di cui al presente articolo sarà versata a titolo di indennità per l'estensione del Contratto Preliminare nel caso in cui sia necessario, e pertanto non verrà decurtata dal Corrispettivo convenuto (il "**Pagamento Seconda Proroga**").

2.5 Trascorsi 36 (trentasei) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, ovvero, il 17 dicembre 2026, e a condizione che la stipula del Contratto Definitivo non sia avvenuta precedentemente, la Società corrisponderà ulteriori euro 700,00 (settecento /00) per ettaro e per complessivi euro 21.368,79 (Ventunomilatrecentosessantotto virgola settantanove).

La somma di cui al presente articolo sarà versata a titolo di indennità per l'estensione del Contratto Preliminare nel caso in cui sia necessario, e pertanto non verrà decurtata dal Corrispettivo convenuto (il "**Pagamento Terza Proroga**").

2.6 Per chiarezza, si precisa quanto segue:

- a) Ciascuno degli importi e i pagamenti di cui ai commi dal 2 al 5 del presente articolo 2 sono previsti a titolo di indennizzo. Pertanto, in tutte le ipotesi, non imputabili alla Promittente Venditrice, in cui non si dovesse giungere alla sottoscrizione del Contratto Definitivo tale importo sarà trattenuto dalla Promittente Venditrice a titolo di corrispettivo per l'impegno assunto dalla stessa di consentire la vendita del Terreno in oggetto, alle condizioni in quest'atto indicate.
- b) Il Pagamento Seconda Proroga e il Pagamento Terza Proroga diventeranno esigibili solo nel caso in cui il Contratto Definitivo non venga firmato prima della data di pagamento prevista per ciascuno di essi.

#### **Articolo 4 – Pagamenti e conferma di pagamento**

Ai fini della nuova formulazione dell'articolo 2 del Contratto Preliminare, le Parti dichiarano che:

- a) Alla data di stipula del Contratto Preliminare, la Società ha eseguito e la Promittente Venditrice ha ricevuto il pagamento previsto dal comma 2 dell'art. 2.
- b) Prima della stipula del presente Accordo, la Società ha effettuato il Pagamento Prima Proroga tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Promittente Venditrice (IBAN: IT75Z0326816001052519486180) e, a riprova di ciò, la prova del bonifico corrispondente al Pagamento Prima Proroga è fornita come Allegato I al presente Accordo.

Conseguentemente, la Promittente Venditrice dichiara aver ricevuto correttamente (i) l'importo previsto dall'articolo 2.2 del Contratto Preliminare; e (ii) l'importo del Pagamento Prima Proroga.

#### **Articolo 5 – Trascrizione del Contratto Preliminare modificato dall'Accordo**

Il Promittente Venditore si obbliga altresì ad autenticare e registrare il Contratto Preliminare come modificato dal presente Accordo (che includa eventuali ulteriori commenti da parte del Notaio autenticante e quelli necessari per la sua autentica, registrazione e trascrizione), dietro semplice richiesta della Società ed entro un termine massimo di 10 giorni da tale richiesta, presso Notaio individuato dalla Società o altro Notaio individuato di comune accordo dalle Parti. Si precisa che i relativi costi saranno sostenuti dalla Società.

#### **Articolo 6 – Notifica ai soggetti prelazionari**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590, e dell'art. 7 della L. 14 agosto 1971, n. 817, la Promittente Venditrice si obbliga a notificare con lettera raccomandata agli eventuali soggetti legittimati ai sensi delle predette leggi, il Contratto Preliminare come modificato ai sensi del presente Accordo, trasmettendo copia del presente Accordo entro il termine di 30 (trenta) giorni a partire dalla data odierna.

La comunicazione di cui al precedente capoverso dovrà fare riferimento al Contratto Preliminare come modificato dal presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto e i termini di pagamento delle compensazioni, il nome dell'acquirente e le altre norme pattuite, compresa la presente clausola di prelazione.

La Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto.

Le Parti convengono, inoltre, che in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un soggetto avente titolo ai sensi di legge, così come previsto dalla normativa sopra citata, il Contratto Preliminare come modificato dal presente Accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalle predette leggi.

Il Contratto Preliminare come modificato dal presente Accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra l'attuale parte promittente venditrice ed il soggetto avente diritto che abbia esercitato la prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca il diritto di proprietà a detto soggetto prelazionario sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati. Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di soggetti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dalla Società saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dalla Parte promittente venditrice.

#### **Articolo 7 - Legge applicabile e foro competente**

Il presente Accordo è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente Accordo, o connessa allo stesso, è competente il giudice indicato all'art. 11 del Contratto Preliminare.

#### **Articolo 8 - Assenza di Novazione**

Fatto salvo quanto previsto nel presente Accordo, la sottoscrizione del presente Accordo non

costituisce novazione o rinuncia da parte delle Parti ai propri diritti e obblighi di cui al Contratto Preliminare, né modifica o sostituisce alcuna delle previsioni del Contratto Preliminare che si ritengono sopravvivere alla sottoscrizione e all'efficacia del presente Accordo, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, con riferimento alle condizioni sospensive e alle dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice.

...

Letto, confermato e sottoscritto,

Roma, 9 gennaio 2025.

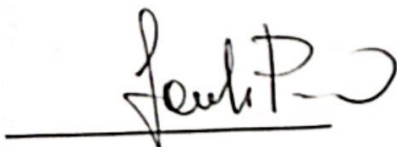
La Promissaria Acquirente:



SUNCO SUN GREEN S.R.L.

Ignacio Ordoñez Alonso

La Promittente Venditrice:



Pispico Sandra



**Allegato I – Prova Pagamento Prima Proroga**

Nome Flusso:	W0351169220174492400000796	Data/Ora:	28.11.2024 12:36:04
Conto ordinante:	IT21I0306905000100000060410-EUR-SUNCO SUN GREEN S.R.L.		
Ragione Sociale:	SUNCO SUN GREEN S.R.L.	Codice SIA/CUC:	CY11A/-
Canale:	W	Stato:	Lavorazione Conclusa
Tipologia:	Credit transfer	Data esecuzione:	28.11.2024
Totale:	9.158,05 EUR	Num.Disp.:	1
Modalità pagam:	TRA - Disposizioni di Bonifico SEPA con Esito a Ordinante		

**Esito XML**

Tipo messaggio	R9 - OK	Causale Esito:	Accettata
Nome Flusso orig	W0351169220174492400000796	Data Esito:	28.11.2024
Data/ora ult msg	28.11.2024		
Motivazione	-		

**Esito Disposizione di Pagamento:**

C.R.O./Codice di riferimento:	0306927759363507480500005000IT	Data Esito:	-
Num.Assegno:	-	Data Emissione:	-
Data Ordine:	-	Data di addebito:	-
Imp.Commissioni:	-	Imp.Spese:	-
Imp.Penali:	-		
<b>Storni e Segnalazioni Ulteriori:</b>			
Anomalia Segnalata:	-		
<b>Dati Disposizione:</b>			
Data creazione	28.11.2024	Importo da trasferire	9.158,05 EUR
Data esecuzione	28.11.2024		
Tipo di bonifico	Credit Transfer	Finalità del pagamento:	CASH - Pagamento Generico
Tipo commissioni	SLEV - Ognuno paga la sua parte	Modalità pagamento	TRA - Disposizioni di Bonifico

Urgente NO  
Bonifico Istantaneo NO

Beneficiario Sandra Pispico  
Via Bartolomeo Ravenna, 14  
LECCE - 73100 - LE - Italia  
IT - PSPDR52B42E506S

Identificativo fiscale

Persona fisica

Conto beneficiario IT75Z0326816001052519486180

Tipo codice CBI

Destinatario esito

CUC

Codice SWIFT

Codice

SELBIT2BXXX

Sia

Identificativo End to End N4CULSUC0222117327909042360.8925021

Altri Addebiti - Finanziamento

Data scadenza

Informazioni aggiuntive (max 140 caratteri)

Caparra confirmatoria relativo a contratto di vendita su terreni San Pancrazio Salentino

*Luci P*