

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SASSARI  
Codice Identificativo del contratto TWN17T005378000HH

In data 21/07/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 17072111350039715 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 02621370903 e trasmessa da  
CABIDDU CECILIA CATERINA

Il contratto e' stato registrato il 21/07/2017 al n. 005378-serie 3T  
e codice identificativo TWN17T005378000HH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : CONTRATTOAGRIS  
Durata dal 17/07/2017 al 16/07/2026 Data di stipula 18/07/2017  
Importo del canone 2.000,00 n.pagine 12 n.copie 1  
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO  
\_\_N.\_\_CODICE FISCALE\_\_RUOLO\_\_N.\_\_CODICE FISCALE\_\_RUOLO  
001\_03156931200 \_\_A\_\_001\_02621370903 \_\_B\_\_  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: intera durata  
Imposta di registro 179,00 Imposta di bollo 100,00

Risultano dichiarati 7 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. D10 Rendita cat. 4936,00  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di TULA Prov. SS  
LOC. SA PRITIA

Li, 21/07/2017

## Contratto di locazione

Tra:

Tula Bioenergia Società Agricola AR.L., con sede legale in Via degli Agresti, 6, capitale sociale euro 40.000,00, partita Iva 03156931200, REA di Bologna, n. BO-496595, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Ing. Ennio Ciliberti, nato a Conselve (PD) il 14 agosto 1955, cod. fisc. CLBNNE55M14C964H, domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri (d'ora in poi anche "Tula" o "Locatore")

- da una parte -

E

AGRISERVICE S.R.L., con sede legale in TULA (SS) LOCALITA' SA PRITTIA, capitale sociale euro 40.000,00, REA di SS - 191038, numero Registro Imprese di 02621370903, PIVA e codice fiscale 02621370903, in persona del suo Amministratore Unico FOIS GIOVANNA, nata a PATTADA (SS) il 22/05/1966, Codice fiscale: FSOGNN66E62G376B, domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri (Alfa o "Conduttore")

- dall'altra parte -

Tula e il Conduttore potranno essere indicati in seguito congiuntamente come le "Parti" e ciascuna come la "Parte".

PREMESSO CHE:

a) Tula è titolare del diritto di superficie di talune aree di terreno ricadenti in zona D1 destinate, tra l'altro, alle attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei

prodotti agricoli (identificate in planimetria sub Allegato a), site presso il Comune di Tula (SS), per effetto dell'atto di costituzione del diritto di superficie a rogito del Notaio Luisa Mondella, rep. 524 - racc. 431 del 26/08/2012.

b) Sopra le aree di cui in premessa, per effetto dell'atto notarile indicato al paragrafo che precede, Tula ha realizzato un impianto a biogas a propria gestione e manutenzione, rappresentato in planimetria sub Allegato a), composto, *inter alia*, da alcune trincee per lo stoccaggio di biomassa, di dimensioni planimetriche pari a circa metri 80 x 20, (di seguito le "Trincee"), in forza del provvedimento unico n. 1 del 10/07/2012, rilasciato dal Comune di Tula (SS), prot. n. 2913 del 12/07/2012.

c) Il Conduttore è un'impresa operante nel settore commercio all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura e la zootecnia comprese le attrezzature di tipo manuale, meccanico ed elettronico; commercio all'ingrosso di sottoprodotti di origine animale per uso energetico; produzione e commercio all'ingrosso di prodotti vegetali ad uso energetico; commercio all'ingrosso di materiali edili elettrici e impianti fotovoltaici; movimento terra; installazione di silos e prestazioni di servizi inerenti le attività esercitate, nell'ambito del quale ha maturato una specifica esperienza e dichiara sin d'ora di essere in possesso di tutti i requisiti e le capacità necessarie per lo svolgimento della predetta attività ed è interessato ad ottenere in godimento una delle Trincee, identificata sub Allegato a) (definita d'ora innanzi la "Trincea") al fine di realizzare un impianto di trattamento

di sottoprodotti di originale animale di categoria 3, ai sensi del Reg. CE n. 1069/2009 indicato in premessa al punto c) funzionale all'esercizio dell'impianto a biogas di cui alla precedente lett. b) e ad uso esclusivo dello stesso.

e) Il Locatore è disponibile a concedere in locazione al Conduttore la Trincea ai termini e alle condizioni pattuite nel presente contratto (di seguito definito il "Contratto").

f) Con il presente Contratto le Parti intendono e riconoscono espressamente di non instaurare tra le stesse, né ora né in prosieguo, alcun rapporto di società, consorzio, associazione tra imprese, joint-venture, associazione in partecipazione, rapporto di dipendenza, e simili.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

tra le Parti sopra indicate si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1: Premesse**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

#### **Art. 2(a): Oggetto**

2.1(a) Con il presente Contratto Tula concede in affitto al Conduttore, che accetta, la Trincea e la circostante area identificata sub Allegato a) sotto la voce "area ad uso comune con Agriservice" destinata all'esercizio delle attività di cui alla lettera c) delle premesse, nello stato in cui si trova così come descritta, vista e piaciuta, assumendo il Conduttore a proprio carico l'onere di qualsivoglia intervento di adeguamento della stessa alle proprie esigenze, nonché le connesse responsabilità/obbligazioni previste ai sensi del

presente Contratto. Tula esprime il proprio assenso alla esecuzione dei lavori e delle opere necessarie alla realizzazione, a cura e spese del Condatto, del progetto di adeguamento della trincea alle esigenze di realizzazione di un impianto di trattamento di sottoprodotti di originale animale di categoria 3, ai sensi del Reg. CE n. 1069/2009, funzionale all'esercizio dell'impianto a biogas di cui alla precedente lett. b) e ad uso esclusivo dello stesso.

**Art. 2(b) : Destinazione d'uso della Trincea**

2.1(b) Il Condatto dichiara di provvedere in proprio, a seguito della sottoscrizione del presente contratto idoneo a rappresentare il necessario titolo di possesso, alla richiesta alle Autorità competenti sia della presa d'atto di modifica non sostanziale del provvedimento unico citato alla lett. b) delle premesse, sia della autorizzazione per la costruzione dell'impianto di trattamento di sottoprodotti di originale animale di categoria 3 a seguito della quale potrà ottenere autorizzazione per lo svolgimento di attività di trattamento di sottoprodotti di originale animale di categoria 3, ai sensi del Reg. CE n. 1069/2009, nonché di adoperarsi, ove necessario, per l'ottenimento di autorizzazioni future che dovessero rendersi necessarie ai sensi di legge o regolamenti. Pertanto, il Condatto si impegna ad utilizzare la Trincea esclusivamente per lo svolgimento del predetto progetto, restando inteso che, il Condatto si impegna a tenere indenne e manlevata Tula da qualsivoglia danno o conseguenza e/o richiesta, anche di natura economica avanzate da terzi, anche autorità pubbliche, che dovessero derivare dalle attività

16

svolte, nonché da qualsivoglia attività non espressamente pattuita ai sensi del presente Contratto. Tula, per quanto di propria competenza, si impegna nei confronti del Conditore a sottoscrivere le pratiche predisposte da parte di quest'ultime, tese all'ottenimento da parte delle Autorità competenti sia della citata presa d'atto di modifica non sostanziale del provvedimento unico citato alla lett. b) delle premesse, sia della citata autorizzazione per la costruzione dell'impianto di trattamento di sottoprodotti di originale animale di categoria 3.

2.2(b) Le Parti convengono che tutte le attività relative al trasporto e allo stoccaggio dei sottoprodotti di originale animale di categoria 3, ai sensi del Reg. CE n. 1069/2009 avverrà esclusivamente a cura e spese del Conditore, che dovrà adoperarsi con perizia e diligenza in modo da non ostacolare le attività in essere presso l'impianto di Tula, manlevando quest'ultima da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dalle attività svolte dal Conditore, ai termini previsti all'art. 6 che segue, nonché da qualsivoglia richiesta, anche di natura economica avanzate da terzi o autorità pubbliche.

**Art. 3: Condizione all'accesso all'area e attività di stoccaggio presso la Trincea**

3.1 L'accesso all'area in cui è sita la Trincea è subordinata alla previa costituzione di una servitù di passaggio, che verrà costituita in favore del Conditore contestualmente alla stipula del presente Contratto a cura e spese del Conditore e comunque non oltre 10 giorni dalla sottoscrizione del



presente Contratto.

3.2 Una volta verificatasi la condizione prevista ai sensi dell'articolo 3.1 che precede, Tula autorizzerà l'accesso presso l'area in cui è sita la Trincea al Conduuttore e al personale da questi autorizzato, riservandosi di negarlo ad eventuali soggetti diversi da quelli autorizzati alle attività di stoccaggio.

3.3 Il Conduuttore si impegna a rispettare e far sì che i propri addetti, dipendenti, subappaltatori, nel corso delle operazioni di trasporto e stoccaggio nella Trincea, rispettino le vigenti normative in tema di sicurezza sul lavoro. Inoltre il Conduuttore si impegna a rispettare tutte le possibili indicazioni e/o istruzioni che Tula dovesse impartire in merito all'esercizio dell'attività oggetto del presente Contratto.

3.4 Il Conduuttore, salvo variazioni che dovranno essere comunicate al Locatore con un preavviso di almeno 48 ore, avrà accesso all'area della Trincea dalle ore 06:00 alle ore 19:00 e, prima dell'avvio dell'attività comunicherà al Locatore i nominativi del personale che opererà nell'area della Trincea.

#### **Art. 4: Durata**

Il presente contratto ha durata di 9 (nove) anni decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, con rinnovo automatico di ulteriori anni 9 (nove) se non disdetto dal Conduuttore, a mezzo raccomandata, inoltrata a Tula almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978.

#### **Art. 5: Canone**

5.1 Il Conduuttore è tenuto a corrispondere a Tula, quale corrispettivo della locazione della Trincea un importo

complessivo anticipato per ciascun anno di durata della locazione pari a euro 2.000 (duemila) oltre IVA.

**Art. 6: Esercizio dell'attività e obblighi del Conduttore**

6.1 Il Conduttore dovrà esercitare le attività oggetto del presente Contratto, nonché di adoperarsi, ove necessario, per l'ottenimento di autorizzazioni future che dovessero rendersi necessarie ai sensi di legge o regolamenti, senza modificarne la destinazione e/o l'oggetto, salvo diverso accordo scritto tra le Parti ed inoltre con assoluto divieto:

- a) di mutare l'oggetto dell'attività pattuita ai sensi del presente Contratto indicate alla lettera C) delle premesse;
- b) di trasferire l'esercizio di tale attività senza la preventiva autorizzazione scritta da parte di Tula;
- c) di cedere in tutto o in parte il presente Contratto o i diritti ed obblighi che da esso scaturiscono, senza la preventiva autorizzazione da parte di Tula.

6.2 Il Conduttore dichiara e garantisce di essere dotato di esperienza nel settore di cui alla lettera c) delle premesse e di essere munito di tutti i requisiti e le capacità necessarie per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente Contratto e di impegnarsi ad ottenere a seguito della costruzione dell'impianto e della verifica della sua idoneità all'uso previsto tutte le autorizzazioni e/o licenze previste per lo svolgimento dell'attività stessa.

6.3 Il Conduttore dovrà esercitare la gestione della Trincea a proprio esclusivo rischio e profitto e nel pieno rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari che fossero applicabili al riguardo, con particolare riguardo alle norme



di natura ambientale previste, tenendo a proprio completo carico, con riferimento a tutto il periodo di durata del presente Contratto, tutte le relative spese, oneri di qualsiasi genere e natura, stipendi, compensi e retribuzioni di qualsiasi genere ed a qualsiasi titolo dovuti, contributi assicurativi e previdenziali propri e dei propri dipendenti (obbligatori e volontari), imposte dirette ed indirette, tributi locali, luce, gas, e qualsiasi altra utenza, contratti verso terzi assunti in proprio, fornitori, tasse, I.V.A., ammende, multe ed eventuali sanzioni amministrative o imposte da qualsiasi altra autorità e quant'altro inerente.

6.4 Il Conduuttore si impegna a osservare scrupolosamente la normativa di legge in materia ambientale, di lavoro subordinato, parasubordinato e di collaborazione.

6.5 Il Conduuttore si impegna espressamente altresì, ora per allora, a tenere completamente indenne Tula e comunque a manlevarla completamente e senza riserva alcuna, anche successivamente alla scadenza del presente Contratto, da ogni pretesa avanzata in merito all'attività svolta ai sensi del Contratto, nonché da ogni contenzioso giudiziale o stragiudiziale derivante o dipendente dalle predette attività svolte dal Conduuttore, da oneri e costi che ne scaturissero a qualsiasi titolo.

6.6 Il Conduuttore dovrà mantenere la Trincea e le opere che vi verranno successivamente realizzate in buono stato di manutenzione, e provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tutti gli interventi, gli adeguamenti, le

16

integrazioni, le migliorie che fossero tempo per tempo necessari e quant'altro fosse richiesto dalla legge tempo per tempo vigente. Tula avrà diritto - anche tramite propri incaricati - di visionare la Trincea e di accertarsi periodicamente dello stato di manutenzione. Qualsiasi intervento del Conduttore sulla Trincea, ivi inclusa qualsiasi attività di trasformazione strutturale della stessa per lo svolgimento delle attività del presente Contratto, resterà ad esclusivo carico del Conduttore.

**Art. 7: Cessione del contratto**

Il presente Contratto non potrà essere ceduto dal Conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta da parte di Tula. Tula è libera in ogni momento di poter cedere il presente Contratto.

**Art. 8: Clausola risolutiva espressa**

8.1 In caso di mancato o ritardato pagamento da parte del Conduttore del canone di cui al precedente art. 5 o di alcuni degli oneri previsti, così come in caso di violazione da parte del Conduttore di quanto previsto al precedente art. 6, Tula avrà diritto di avvalersi della facoltà di risolvere automaticamente il presente contratto d'affitto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento di ogni eventuale ulteriore danno.

8.2 Ove per qualsiasi ragione cessasse il diritto di superficie in capo a Tula (come indicato in premessa a), il presente Contratto perderà efficacia.

**Art. 9: Cessazione del Contratto**

9.1 Al momento della cessazione per qualsivoglia ragione del presente Contratto, il Condattoore sarà tenuto a riconsegnare a Tula la Trincea nelle condizioni in cui si trovava al momento della sottoscrizione del Contratto, fermo restando che le Parti espressamente concordano che:

a) tutti i beni acquisiti e le opere eseguite a qualunque titolo dal Condattoore in aggiunta o in sostituzione di quelli oggetto del presente Contratto rimarranno nella proprietà e/o disponibilità dello stesso;

b) il Condattoore ha l'obbligo di portare in pristino la Trincea e lo stato dei luoghi.

**Art. 10: Condizione risolutiva**

Il Contratto è risolutivamente condizionato al mancato ottenimento da parte delle Autorità competenti, entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione dello stesso Contratto, della presa d'atto di modifica non sostanziale del provvedimento unico citato alla lett. b) delle premesse e della autorizzazione per la costruzione dell'impianto di trattamento di sottoprodotti di originale animale di categoria 3 a seguito della quale potrà ottenere autorizzazione per lo svolgimento di attività di trattamento di sottoprodotti di originale animale di categoria 3, ai sensi del Reg. CE n. 1069/2009.

In caso di avveramento della suddetta condizione risolutiva Tula restituirà al Condattoore quanto percepito a titolo di canone, senza corresponsione di interessi di sorta.

**Art. 11: Disposizioni finali**

11.1 Qualunque modifica al presente contratto, a pena di nullità, non può aver luogo e non può essere provata che

mediante atto scritto.

11.2 Fatte salve le disposizioni obbligatorie di legge, la nullità, invalidità, inefficacia o obiettiva inapplicabilità di alcuna delle clausole del Contratto non avrà effetto sulla validità, efficacia ed applicabilità di qualsiasi altra clausola e, in ogni caso, il Contratto dovrà essere interpretato in modo tale da consentire la sopravvivenza di qualsiasi clausola che non sia invalida, inefficace o oggettivamente inapplicabile. Le clausole che possano essere nulle, invalide, inefficaci o oggettivamente inapplicabili continueranno ad essere applicate con le modifiche che, interpretando in buona fede le intenzioni delle parti, ne consentiranno loro sopravvivenza.

11.3 Sono a carico del Condattoe tutte le spese inerenti alla stipula del presente Contratto e alla sua registrazione, nonché in generale tutte le spese relative alle licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative, tasse, bolli, redazione atti, registrazioni, depositi, ecc., che il Condattoe assume senza eccezioni di sorta.

11.4 Ai fini e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti si danno reciprocamente atto che ogni clausola della presente scrittura è stata oggetto di ampia e diretta negoziazione tra le Parti stesse.

**Art. 12: Legge regolatrice e Foro competente**

Il Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsivoglia controversia dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, alla validità, all'efficacia e all'esecuzione del presente Contratto, è competente in via

esclusiva il foro di Bologna.

**Elenco Allegati:**

Allegato a: Planimetria generale scala 1:100 con indicazione delle aree.

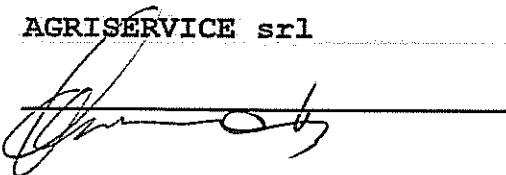
Letto, confermato e sottoscritto in Bologna, il 18 luglio 2017

Tula Bioenergia Società Agricola A.R.L.



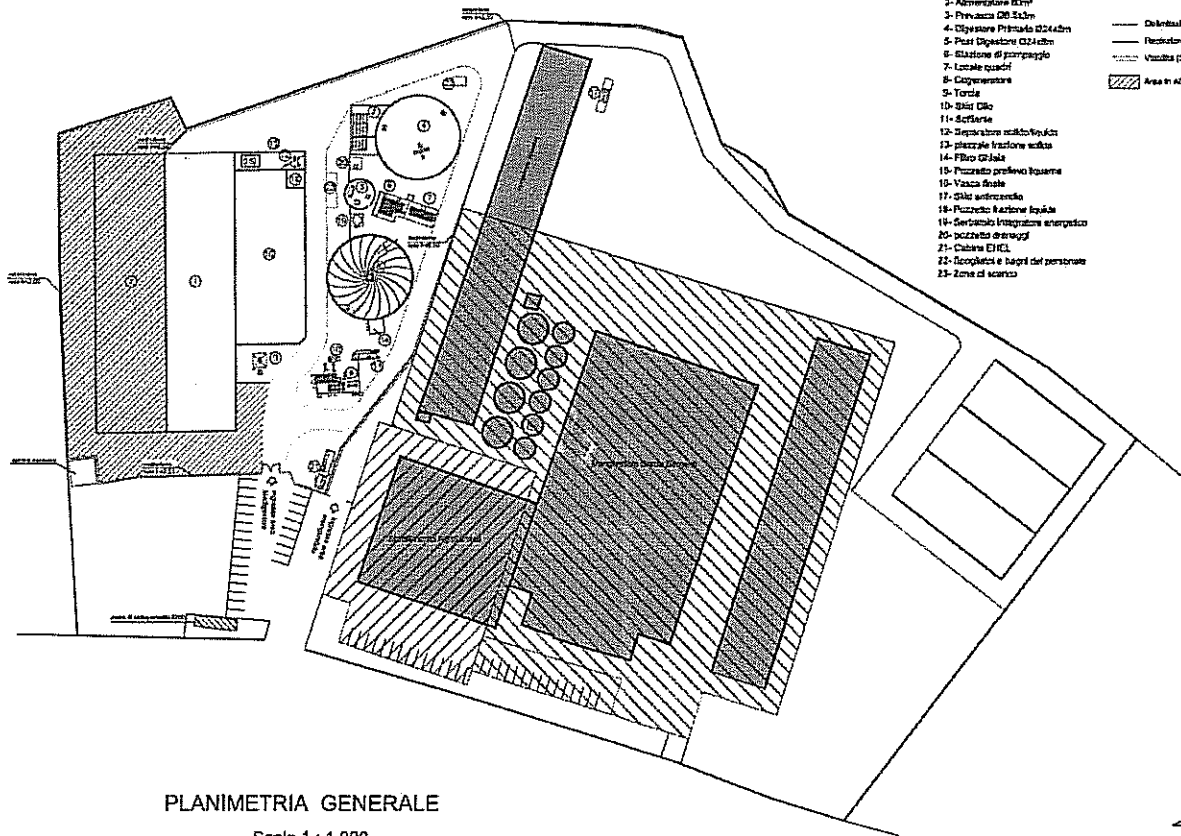
Conduttore

AGRISERVICE srl



AGRISERVICE srl

Loc. Sa Pritta  
07010 TULA (SS)  
P. IVA 02621370903



Legenda

- 1- Trincea sabbia ortostatica
- 2- Alimentazione ERM
- 3- Prevacca Ø0.35m
- 4- Dissipatore Primario Ø24.42m
- 5- Pila Dissipatore Ø24.42m
- 6- Stazione di pompaggio
- 7- Locale quadri
- 8- Copripompa
- 9- Torcia
- 10- Sisto Cilo
- 11- Scorte
- 12- Separatore multiostrato
- 13- piazzale frizione scorta
- 14- Filtro Ghiale
- 15- Pozzetto prelievo liquore
- 16- Vaso finale
- 17- Sisto antiscorie
- 18- Pozzetto Azione liquida
- 19- Serbatoio Integratore energetico
- 20- Pozzetto drenaggi
- 21- Cabina ERM
- 22- Scogliera e banchi del perimetro
- 23- Zona di scarico

- Delimitazione area limitazione
- Restrizione in rete meteo
- Visceria (spazi comuni)
- ▨ Area in AdB

PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1: 1.000

*Alfieri*

2

