



Stefano Spinelli
NOTAIO

Repertorio n. 263

Raccolta n. 212

CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici,
il giorno venticinque (25) del mese di settembre,
in Firenze, nel mio studio.

Avanti a me dottor STEFANO SPINELLI, Notaio in Firenze, con studio in Piazza della Repubblica n. 3, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti

- PASINI SAURO, nato a Forlì (FC) il 21 gennaio 1954, domiciliato a Pisa, Via Andrea Pisano n. 120, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere delegato del Consiglio di Amministrazione, e quindi legale rappresentante, con poteri di firma del presente atto, della società "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A.", a socio unico, con sede in Roma, Via Mantova n. 24, capitale sociale Euro 30.000.000 (trentamila e zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma 10426731005, Rea n. RM-1230944, in virtù dei poteri al medesimo conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 5 febbraio 2014 che, in copia autenticata nella conformità dal Notaio Nicola Atlante, di Roma, in data 20 febbraio 2014, Repertorio n. 47.354, trovasi allegata sotto la lettera "A" al precedente contratto di affitto di ramo d'azienda autenticato nelle firme da me Notaio in data 7 marzo 2014, Repertorio n. 94, registrato a Firenze il 17 marzo 2014 al n. 4638, Serie 1T;

lo stesso signor PASINI SAURO dichiara che la società "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A." è soggetta ad attività di direzione e coordinamento di "ENEL S.p.A.";

- CECCARELLI PIERO, nato a Pomarance (PI), il 15 dicembre 1944, residente a Pomarance (PI), Via dell'Ortolano n. 9, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico e quindi legale rappresentante, con poteri di firma del presente atto, della società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata", in forma abbreviata "CO.SVI.G. - S.r.l.", con sede in Radicondoli (SI), Via Tiberio Gazzei n. 89, capitale sociale Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila e zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Siena 00725800528, in virtù dei poteri al medesimo derivanti dal vigente Statuto Sociale - giusto quanto deliberato dall'assemblea dei soci in data 28 gennaio 2014.

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, in virtù del presente atto, innanzit-

REGISTRATO A FIRENZE
il 08/10/2014
numero 16176
serie 1T
Euro 350.241,00

TRASCritto A SIENA
il 08/10/2014
Reg. Gen. N. 6909
Reg. Part. N. 5038

to

premettono che:

- la società "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A." è titolare di un ramo aziendale, inerente la gestione di un Laboratorio-Area Sperimentale, corrente in Radicondoli (SI), Località Sesta, Strada Provinciale n. 35, al Km. 2,735 (due virgola settecentotrentacinque), esercente l'attività di ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e di ingegneria; detta attività è esercitata nel complesso immobiliare meglio in appresso individuato, di proprietà superficiaria e di piena proprietà della società cedente;

- in detto ramo d'azienda sono compresi: * l'avviamento commerciale; * i diritti reali immobiliari di cui appresso; * le attrezzature, gli impianti, gli arredi e corredi, i contratti in corso, le certificazioni e gli altri diritti di proprietà industriale e/o intellettuale comunque inerenti l'esercizio dell'attività di cui al predetto ramo aziendale;

- detta attività, tra l'altro, è esercitata in virtù dei seguenti provvedimenti: Certificato di Prevenzione Incendi protocollo n. 14184 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siena in data 10 novembre 2010; Concessione recupero acque rilasciata dalla Provincia di Siena in data 14 luglio 2010, raccolta n. 1004; Autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dalla Provincia di Siena - Settore Opere Pubbliche in data 5 marzo 2012, protocollo n. 38820; Autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche dilavanti e domestiche, rilasciata con disposizione dirigenziale dalla Provincia di Siena - Settore Politiche Ambientali in data 7 giugno 2012, raccolta n. 842; Autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche dilavanti e domestiche, rilasciata dalla Provincia di Siena in data 6 dicembre 2012, raccolta n. 1682, e successiva determinazione dirigenziale in data 15 febbraio 2013, raccolta n. 381 (per rettifica intestazione);

- la società capogruppo "ENEL S.p.A." e la Regione Toscana hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa in data 2 maggio 2013, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 58/2013, con il quale è stato introdotto l'obiettivo congiunto di uno sviluppo socio-economico delle aree geografiche geotermiche, contenente, tra l'altro, così come previsto all'articolo 4, il reciproco impegno alla definizione di un polo territoriale delle energie geotermiche con finalità di ricerca e sviluppo, caratterizzato da un'alta componente tecnologica e da occupazione qualificata, in grado di attirare attività di sviluppo tecnologico e produttivo in loco;

- al fine di dare attuazione al suddetto Protocollo - in considerazione dell'importanza e della condizione del Laboratorio-Area Sperimentale Sesta (il quale necessita comunque di un adeguamento tecnico al fine di soddisfare gli standard ri-

chiesti da operatori esterni), della posizione assunta dal Gruppo Enel e valutato altresì il ruolo svolto dalla società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata", società a capitale interamente pubblico, nell'ambito dello sviluppo e valorizzazione delle risorse energetiche da fonti rinnovabili (con particolare attenzione alla risorsa geotermica) - le società "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A." e "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata", l'Ente Regione Toscana, unitamente ad altri soggetti (tra i quali Nuova Pignone S.r.l. e Ansaldo Energia S.r.l.), hanno stipulato in data 22 luglio 2013, il *"Protocollo di Intesa per il riposizionamento dell'area sperimentale di Sesta a supporto dell'innovazione tecnologica nel settore dell'oil&gas e delle energie rinnovabili"*, approvato con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 591 del 15 luglio 2013, con il quale le società comparenti hanno assunto reciproci impegni ed obblighi;

- in particolare, in considerazione degli impegni assunti con il Protocollo di Intesa di cui al precedente punto nonché della necessità di effettuare nuovi adeguamenti tecnologici funzionali agli standard qualitativi richiesti nel settore "oil&gas e power generation" (in modo tale da contribuire a rendere costante e ad incrementare la domanda di utilizzo del Laboratorio-Area Sperimentale Sesta) - anche in dipendenza dei contratti *medio tempore* stipulati ed in appresso menzionati - la società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata", in data 20 novembre 2013, ha presentato alla Regione Toscana una proposta progettuale al fine di ottenere un finanziamento pubblico per la ristrutturazione ed il potenziamento delle attrezzature del Laboratorio-Area Sperimentale "Sesta", a fronte della quale la medesima Regione Toscana, con Deliberazione di Giunta n. 998 del 25 novembre 2013, ha riconosciuto alla società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" un finanziamento per la ristrutturazione del Laboratorio medesimo, come ipotizzata nella medesima proposta progettuale;

- l'articolo 70 della Legge Regionale Toscana n. 77 del 24 dicembre 2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 63 del 31 dicembre 2013, dispone testualmente: *"Al fine di prevedere nuovi interventi strategici per lo sviluppo di infrastrutture di ricerca, l'area sperimentale di Sesta, localizzata nel Comune di Radicondoli, è dichiarata di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale"*;

- in virtù di quanto sopra esposto, le medesime società "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A." e "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" hanno sottoscritto in data 31 gennaio 2014 un

contratto preliminare, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Arezzo, Sportello di Poppi il 19 febbraio 2014 al n. 1635, Vol. XVII, Serie 3, con pagamento di Euro 12.200,00 (dodicimiladuecento e zero centesimi) per imposte - da imputarsi per la parte di spettanza all'imposta principale dovuta per il presente atto - relativo alla cessione del ramo d'azienda in oggetto, inerente la gestione del Laboratorio-Area Sperimentale "Sesta", a favore della stessa società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata";

- nel citato contratto preliminare sono stati individuati, tra l'altro, gli immobili strumentali all'esercizio del ramo d'azienda, costituiti da fabbricati di proprietà superficiale della società cedente - realizzati in virtù dei titoli in appresso citati - nonché da altri beni immobili, meglio in appresso descritti, al momento del contratto preliminare di piena ed esclusiva proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A."; il tutto con l'obbligo per la società cedente medesima (prima della stipula della cessione del ramo d'azienda) di acquistare dalla suddetta Enel Green Power S.p.A. la piena proprietà degli immobili suddetti - in modo da definire con esattezza i beni compresi nel ramo d'azienda oggetto di cessione;

- detti beni immobili già di piena ed esclusiva proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A." al momento del contratto preliminare (consistenti in una porzione di tettoia aperta, un manufatto costituito da una vasca in cemento armato ed un appezzamento di terreno), sono stati acquistati dalla società cedente - anche in adempimento a quanto previsto nel suddetto preliminare - con atto di compravendita a mio rogito in data 7 marzo 2014, Repertorio n. 93, registrato a Firenze il 17 marzo 2014 al n. 4606, Serie 1T, trascritto a Siena il 17 marzo 2014 al n. 1453 del registro particolare, con il quale peraltro sono state costituite le servitù in appresso citate;

- per quanto attiene, viceversa, il complesso immobiliare costituito da vari fabbricati a diversa destinazione d'uso di proprietà superficiale della società cedente, i medesimi sono stati realizzati in seguito alla costituzione di apposito diritto di superficie a tempo determinato (con scadenza il 16 settembre 2008), a favore della società "ENEL S.p.A.", sull'area allora distinta nel Catasto Terreni del Comune di Radicondoli al Foglio 56 con le particelle 76, 91, 93, 95 e 97 [oggi particella 97 del Foglio 56, Ente urbano di mq. 22.570 (ventiduemilacinquecentosettanta)], in virtù di atto autentificato nelle firme dal Notaio Andrea Simone, di Firenze, in data 16 settembre 1993, Repertorio n. 34.450, Raccolta n. 1.566, registrato a Firenze il 23 settembre 1993 al n. 1859, trascritto a Siena in data 6 novembre 1993 al n. 4504 del Registro Particolare; detta area al momento dell'atto ri-

sultava di proprietà dei signori Grifoni Piergiorgio, Grifoni Isabella, Grifoni Massimiliano e Grifoni Francesca, con la precisazione che in seguito l'area medesima è divenuta di piena ed esclusiva proprietà del signor Grifoni Piergiorgio, in virtù della Sentenza n. 169/1999 del Tribunale di Siena, pronunciata in data 9 luglio 1998, depositata in data 5 marzo 1999 e trascritta a Siena il 20 settembre 2001 al n. 5447 del Registro Particolare, oggetto di successiva impugnazione per revocazione (da parte dei signori Grifoni Isabella, Massimiliano e Francesca) con domanda giudiziale del 6 maggio 2002, Repertorio n. 4548, trascritta a Siena il 17 luglio 2008 al n. 4914 del registro particolare, dichiarata inammissibile e tardiva dal medesimo Tribunale di Siena con Sentenza n. 775 pronunciata in data 30 novembre 2009 e depositata in data 16 dicembre 2009; la predetta scrittura privata è stata successivamente modificata con ulteriore atto autenticato nelle firme dal Notaio Mario Zanchi, di Siena, in data 10 agosto 2008, Repertorio n. 27.030, Raccolta n. 11.682, registrato a Siena il 6 novembre 2008 al n. 7524 del Registro Particolare, trascritto a Siena il 14 novembre 2008 al n. 7524 del registro particolare, nel quale tra l'altro (con la presenza del suddetto signor Grifoni Piergiorgio quale unico proprietario in virtù di quanto sopra citato): - è stata pattuita la durata del suddetto diritto di superficie fino al giorno 16 settembre 2018, con la precisazione che il medesimo diritto deve intendersi esteso oltreché al soprassuolo anche al sottosuolo ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile; - è stata convenuta dalle parti la disponibilità a prorogare la durata del diritto di superficie medesimo per ulteriori dieci (10) anni e, quindi, fino al termine del 16 settembre 2028, mediante ulteriore accordo modificativo da stipulare in forma idonea ad ottenerne la trascrizione nei pubblici registri, previa richiesta avanzata dalla parte più diligente alla controparte a mezzo di raccomandata a/r da inviare almeno sei (6) mesi prima della suddetta scadenza del 16 settembre 2018, con determinazione del corrispettivo per la proroga della durata e per l'estensione del suddetto diritto di superficie al sottosuolo; - ad oggi la società cedente, ferma rimanendo la proprietà dell'area a favore degli aventi causa (quali eredi) del signor Grifoni Piergiorgio, è titolare della proprietà superficiale del predetto complesso immobiliare in virtù dei seguenti titoli: * atto di conferimento d'azienda da Enel S.p.A. a Enel Produzione S.p.A. a rogito del Notaio Matilde Atlante, già di Roma, in data 18 gennaio 2000, Repertorio n. 8.767, debitamente registrato, trascritto a Siena il dì 11 febbraio 2000 al n. 875 del Registro Particolare; * atto di scissione della società Enel Produzione S.p.A. a favore di Enel Ingegneria e Innovazione S.p.A. inerente il ramo di azienda "Ingegneria e Innovazione" (comprensivo del diritto

sopra descritto) a rogito Notaio Nicola Atlante, di Roma, in data 30 marzo 2009, Repertorio n. 30.634, Raccolta n. 12.667, registrato a Roma 5 il 2 aprile 2009 al n. 6338, trascritto a Siena il 6 aprile 2009 al n. 2075 del registro particolare; * Verbale di assemblea straordinaria della società Enel Ingegneria e Innovazione S.p.A. con mutamento della denominazione nell'attuale "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A.", a rogito stesso Notaio Nicola Atlante, in data 17 aprile 2012, Repertorio n. 41.265, registrato a Roma 5 il 20 aprile 2012 al n. 7678, trascritto a Siena il 10 maggio 2012 al n. 2490 del registro particolare;

- nel suddetto contratto preliminare di cessione di ramo d'azienda è stata evidenziata la necessità di addivenire, prima della stipula dell'atto definitivo di cessione, ad un contratto di affitto del ramo d'azienda medesimo, comunque nella detenzione della società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" fin dalla data di sottoscrizione del preliminare citato (in forza di quanto pattuito nello stesso) - regolando quest'ultimo contratto i rapporti tra le medesime società fino al momento di efficacia dell'atto di affitto (necessario anche al fine di pubblicizzare il trasferimento del godimento del ramo d'azienda);

- pertanto, giusto quanto esposto, con atto autenticato nelle firme da me Notaio in data 7 marzo 2014, Repertorio n. 94, registrato a Firenze 1 il 17 marzo 2014 al n. 4638, Serie 1T, è stato stipulato, tra le medesime parti, apposito contratto di affitto del ramo di azienda in oggetto, avente durata di anni 5 (cinque), ma con l'apposita previsione di un ulteriore termine di validità, senza alcun obbligo di preavviso né formalità tra le parti, rappresentato dalla stipula del contratto di cessione del ramo d'azienda medesimo;

- nel predetto contratto il canone per l'affitto è stato determinato in Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi) annui, oltre IVA a norma di legge (da corrispondersi in rate annuali posticipate), con scadenza della prima rata al 1° marzo 2015 e con la precisazione ivi contenuta circa la riduzione proporzionale del canone medesimo, commisurato all'effettivo periodo di validità del contratto, nel caso di previa cessione del ramo d'azienda a favore della stessa società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" - di cui al presente atto - con conseguente risoluzione del contratto di affitto medesimo, giusto quanto sopra precisato;

- in virtù di quanto sopra, il predetto canone, relativo al primo periodo di validità del contratto di affitto di ramo d'azienda, è stato definitivamente determinato, alla data di efficacia della presente cessione, di comune accordo tra le parti, in Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila e zero centesimi) oltre IVA a norma di legge, importo già fatturato

a nome della società acquirente e debitamente saldato mediante bonifico bancario in dettaglio citato nella parte dispositiva del presente atto;

- sempre nel suddetto contratto preliminare di cessione sottoscritto in data 31 gennaio 2014, le parti hanno riconosciuto al ramo d'azienda oggetto del presente atto un valore di complessivi Euro 8.300.000,00 (ottomilionitrecentomila e zero centesimi), determinato tuttavia comprendendo nello stesso anche il valore dell'area - di proprietà altrui - sulla quale, in forza del diritto di superficie sopra citato, è stato realizzato il complesso immobiliare di proprietà superficiaria della società cedente e compreso nel ramo d'azienda medesimo; al detto diritto di proprietà dell'area - non compreso, come sopra più volte precisato, nel ramo d'azienda - è stato attribuito il valore di Euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi) e pertanto il corrispettivo complessivo è stato convenuto e stabilito nella somma complessiva di Euro 8.000.000,00 (ottomilioni e zero centesimi), regolato come segue: * Euro 400.000,00 (quattrocentomila), a titolo di acconto prezzo, la società acquirente li ha versati prima della sottoscrizione del preliminare medesimo con le modalità in appresso nel dettaglio elencate; * ulteriori Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) da versare al momento della stipula del contratto di cessione di ramo d'azienda; * il residuo a saldo prezzo, pari ad Euro 7.200.000,00 (settemilioniduecentomila e zero centesimi) da pagarsi in nove anni, con interessi calcolati al tasso nominale annuo del 4,50% (quattro virgola cinquanta per cento) calcolati dalla data del presente atto di cessione;

- sempre in virtù di quanto previsto nel contratto preliminare e nell'atto di affitto di ramo d'azienda sopra più volte citati, occorre in questa sede detrarre dal corrispettivo come sopra convenuto per la cessione del ramo d'azienda, l'importo sopra indicato relativo al periodo di vigenza dell'atto di affitto (già fatturato in unica soluzione e regolarmente adempiuto); a tale proposito il corrispettivo definitivo per la cessione del ramo d'azienda in oggetto ammonta a complessivi Euro 7.855.000,00 (settemilionioctocentocinquanta-cinquemila e zero centesimi) e, fermo restando l'importo oggetto di dilazione, viene rideterminato l'ammontare della rata da corrispondere al momento della stipula del presente atto in Euro 255.000,00 (duecentocinquanta-cinquemila e zero centesimi);

- pertanto, ritenuto che tutti gli obblighi previsti nel suddetto contratto preliminare sono stati adempiuti dalla società cedente, le parti intendono con il presente atto procedere alla stipula del contratto definitivo di cessione del ramo d'azienda, con gli effetti in appresso stabiliti.

Tutto ciò premesso e confermato, da considerare quale parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le costitui-

te parti si conviene e si stipula quanto segue:

la società "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A.", in persona come sopra, dichiara di cedere e vendere, come cede e vende, alla società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" la quale, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il ramo d'azienda strumentale alla gestione di un Laboratorio-Area Sperimentale, corrente in Radicondoli (SI), Località Sesta, Strada Provinciale n. 35, al Km. 2,735 (due virgola settecottotrentacinque), esercente l'attività di ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e di ingegneria - di cui ai provvedimenti Autorizzativi sopra citati in premessa - con effetti dalla data in appresso convenuta.

Ribadiscono le parti che il ramo d'azienda in oggetto è attualmente condotto in affitto dalla stessa società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata", in virtù del contratto d'affitto di ramo d'azienda sopra citato in premessa che, pertanto, in dipendenza dell'odierna cessione di ramo d'azienda deve intendersi risolto, cessando di produrre effetti con decorrenza dalla data in appresso stabilita quale termine iniziale di efficacia della presente cessione.

Nell'odierna cessione di ramo d'azienda sono compresi l'avviamento commerciale, gli immobili ed i diritti reali immobiliari di cui appresso, i mobili, i macchinari, le attrezzature, gli impianti fissi e mobili, gli arredi e corredi, i ceppiti ammortizzabili in genere, i beni materiali ed immateriali, i contratti in corso, le certificazioni e gli altri diritti di proprietà industriale e/o intellettuale comunque inerenti il completo e funzionale esercizio dell'attività di cui al predetto ramo aziendale.

Per quanto attiene specificatamente i mobili, i macchinari, l'attrezzatura, gli impianti, gli arredi e corredi, le parti fanno espresso riferimento all'elenco **inventariale, già** redatto di comune accordo tra le stesse alla data di sottoscrizione del contratto di affitto di ramo di azienda sopra citato in premessa ed allegato al medesimo contratto sotto la lettera "R"; detto elenco deve intendersi ancora attuale ed allo stesso viene espressamente fatto rinvio anche in questa sede, intendendo le parti includere nel ramo d'azienda oggetto di cessione i beni strumentali ivi menzionati.

Le parti tuttavia precisano che l'elencazione sopra effettuata è fatta a titolo esemplificativo e non esclusivo, poiché le medesime intendono rispettivamente cedere ed acquistare l'intero ramo aziendale, con i singoli beni che lo arredano e corredano, con tutti gli annessi e connessi, nello stato di fatto in cui esso si trova, nulla escluso od eccettuato.

In ordine alla suddetta circostanza che il ramo d'azienda in oggetto risulta attualmente nella disponibilità dalla stessa società odierna cessionaria - in virtù dei titoli in premes-

sa citati:

* tutti i crediti ed i debiti inerenti il ramo d'azienda in oggetto, relativi a rapporti sorti anteriormente alla data nella quale la società cessionaria è stata immessa nella detenzione del medesimo (giusto quanto precisato in premessa), sono esclusi dal ramo d'azienda oggetto del presente atto, restando rispettivamente a favore ed a carico della società cedente, ad eccezione dei debiti e crediti relativi ai contratti nei quali è subentrata la società cessionaria, espressamente indicati nel presente atto e di cui appresso (ed in particolare con le precisazioni di seguito effettuate in merito ai debiti nei confronti del personale dipendente);

* fermo restando quanto previsto dall'art. 2558, comma 2, codice civile, la società cessionaria è subentrata in tutti i contratti stipulati dalla società cedente per l'esercizio del ramo d'azienda in oggetto ed in particolare nel contratto stipulato con AMARC DHP S.r.l., quale soggetto fornitore della caldaia, all'esito di appalto pubblico di fornitura [gara europea con bando pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (GUCE) n. OJ/S 2012/S 227-373996 del 24 novembre 2012 per individuare il soggetto fornitore della caldaia e dei relativi ausiliari]; inoltre le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che sono altresì inclusi nel ramo d'azienda i contratti in essere con i clienti Ansaldo Energia - S.r.l. e Nuovo Pignone - S.r.l. ("Portafoglio clienti"), e precisamente: accordo quadro con Nuovo Pignone del 19 dicembre 2012 ed accordo quadro del 10 dicembre 2013; accordo quadro con Ansaldo del 3 febbraio 2011, con successiva Variante del 9 gennaio 2012.

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 2112 del codice civile, la società cessionaria, subentrando nella gestione del ramo d'azienda in forza di quanto previsto nel contratto preliminare sopra citato, fin dalla data ivi indicata, ha mantenuto inalterati i contratti di lavoro in corso ed i diritti relativi all'anzianità raggiunta dai dipendenti, nei termini e secondo le modalità stabilite dall'accordo sindacale stipulato in data 9 gennaio 2014 all'esito della procedura di informazione e consultazione di cui all'art. 47 della Legge n. 428/1990 e successive modifiche ed integrazioni; l'elenco dei dipendenti, al quale viene nuovamente fatto espresso riferimento, è stato allegato sotto la lettera "S" all'atto di affitto citato in premessa.

Di conseguenza il rapporto di lavoro degli stessi dipendenti è continuato in seguito all'efficacia del più volte citato contratto preliminare di cessione di ramo d'azienda, nonché in seguito all'atto di affitto del ramo d'azienda stesso, e continuerà in dipendenza del presente atto, sempre ai sensi dell'art. 2112 comma 1° codice civile.

La società cedente, in persona come sopra, ribadendo quanto già garantito nei precedenti atti, conferma, ad ogni effetto

di legge, assumendosi ogni eventuale diversa obbligazione, che i suddetti dipendenti, fino alla data di sottoscrizione del citato contratto preliminare, sono stati totalmente retribuiti in funzione delle prestazioni svolte e che pertanto non avevano e non hanno nulla altro a pretendere, a qualsiasi titolo o ragione, in relazione all'intercorso rapporto di lavoro - salvo quanto risultante dalla situazione patrimoniale inerente il ramo d'azienda alla data dell'immissione nella detenzione del ramo medesimo (ben nota alla società cessionaria), per gli importi comunque maturati, ai sensi di legge, i quali sono rimasti, per convenzione espressa e nei rapporti tra le parti (ferma comunque la responsabilità solidale nei confronti dei dipendenti in conformità alle vigenti disposizioni in materia), a carico della società cedente, la quale ha predisposto apposito fondo destinato al pagamento delle passività nei confronti del personale medesimo.

Sono compresi nel ramo d'azienda in oggetto i seguenti immobili di proprietà superficiaria e di piena proprietà della società cedente "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A.", posti in Comune di Radicondoli (SI), Località Sesta, Strada Provinciale n. 35, e precisamente:

1) immobili di proprietà superficiaria della società cedente:
- vasto complesso immobiliare produttivo, costituito da circa venti (20) fabbricati a diversa destinazione d'uso, con circostante resede esclusivo, della superficie complessiva tra coperto e scoperto, di circa metri quadrati 22.570 (ventiduemilacinquecentosettanta), e precisamente:

a) molteplici fabbricati a destinazione produttiva (ricerca e sperimentazione), oltre a vari silos, uffici, magazzini, tettoie e annessi, di varie forme e dimensioni; il tutto con circostante resede esclusivo;

b) piccolo fabbricato ad uso ex-portineria, elevato per il solo piano terreno, composto da due vani con bagno;

c) fabbricato ad uso ufficio, composto da tre ampi vani con locali accessori (tre bagni, vano archivio e vano fotocopie);

d) porzione di tettoia aperta, della consistenza catastale di metri quadrati 48 (quarantotto), al piano terreno, unita di fatto all'altra porzione di tettoia di cui appresso al punto 2) lettera a) (con la quale costituisce una unica unità immobiliare).

Il tutto è a confine con: immobili di cui appresso al punto 2) da più lati, proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A." dagli altri lati, salvo se altri.

Quanto sopra descritto risulta distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Radicondoli, in ditta della società cedente con la precisazione di cui appresso, al Foglio 56 con la particella 97:

- subalterno 6, Strada Provinciale 35 n. sn, piano T-1, Cat. D/1, rendita catastale Euro 84.648,00, il complesso immobiliare di cui alla lettera a), a seguito di Denuncia di varia-

zione presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Siena in data 27 febbraio 2014, protocollo n. SI0011359 (con la quale è stato soppresso il subalterno 5 e costituito l'attuale subalterno 6);

- subalterno 2, Strada Provinciale 35 snc, piano T, Cat. A/10, vani 2,5, rendita catastale Euro 503,55, il fabbricato di cui alla lettera b), a seguito di Denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Siena in data 4 febbraio 2010, Protocollo n. SI0010059, successiva Variazione di classamento in data 4 febbraio 2011, Protocollo n. SI0030151 ed ulteriore Variazione di Toponomastica in data 22 febbraio 2011, Protocollo n. SI0047936;

- subalterno 3, Strada Provinciale 35 snc, piano T, Cat. A/10, vani 12,5, rendita catastale Euro 2.517,73, il fabbricato di cui alla lettera c), a seguito di Denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Siena in data 4 febbraio 2010, Protocollo n. SI0010059, successiva Variazione di classamento in data 4 febbraio 2011, Protocollo n. SI0030151 ed ulteriore Variazione di Toponomastica in data 22 febbraio 2011, Protocollo n. SI0047937;

- subalterno 4, Strada Provinciale 35 snc, piano T, Cat. C/7, mq. 48, rendita catastale Euro 39,66, la porzione di tettoia di cui alla lettera d), a seguito di Denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Siena in data 5 febbraio 2010, Protocollo n. SI0013065, successiva Variazione di classamento in data 5 febbraio 2011, Protocollo n. SI0030174 ed ulteriore Variazione di Toponomastica in data 18 ottobre 2012, Protocollo n. SI0123230.

Detti immobili meglio risultano individuati nelle copie delle relative planimetrie catastali che, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai costituiti componenti, previa loro visione ed approvazione e sottoscrizione dei medesimi e di me Notaio, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" [quella relativa ai fabbricati a destinazione produttiva di cui alla lettera a) con il circostante terreno, dove i vari edifici sono contraddistinti con identificativi letterali], "B" [quella relativa al piccolo fabbricato ad uso ex-portineria di cui alla lettera b)], "C" [quella relativa al fabbricato ad uso uffici di cui alla lettera c)]; e "D" [quella relativa alla porzione di tettoia di cui alla lettera d)].

Ai fini della storia catastale si dà atto che la suddetta particella 97 del Foglio 56 - attualmente Ente Urbano di mq. 22.570 (ventiduemilacinquecentosettanta) nel Catasto Terreni - è stata costituita in virtù della Denuncia di variazione n. 3500.1/2000 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena in data 2 marzo 2000, e deriva dalla soppressione delle originarie particelle 76, 91 (già 27/b), 93 (già 34/b) e 95 (già 46/b), unite alla predetta particella 97 (già 48/b), sempre del Foglio 56, tutte del Vigente Catasto Terreni; la

stessa particella è stata successivamente oggetto della Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) presentata in data 17 dicembre 2009 Protocollo n. SI0162074 e della Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) presentata in data 2 luglio 2013 Protocollo n. SI0041627. E' rappresentata nel Catasto dei Fabbricati in virtù di Denuncia di accampionamento presentata in data 7 gennaio 2000 n. A00022; l'attuale subalterno 6 deriva, come sopra precisato, dalla soppressione del subalterno 5, il quale a propria volta deriva dalla soppressione dell'originario subalterno 1 in virtù della Denuncia di Variazione presentata in data 17 ottobre 2013, Protocollo n. SI0093908; l'originario subalterno 1 è stato a propria costituito in virtù della Denuncia di Variazione presentata in data 4 febbraio 2010, Protocollo n. SI0010056. Gli attuali subalterni 2, 3 e 4 sono stati costituiti con le pratiche catastali sopra citate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano rispettivamente le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, sopra allegate in copia;
- la società cedente, in persona come sopra, dichiara, e la società acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto;
- viene dato atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, con la precisazione che gli immobili distinti con i subalterni 2, 3 e 4 della particella 97 del Foglio 56 risultano intestati alla società cedente per la piena proprietà anziché correttamente per la proprietà superficiaria; a tale proposito è stata presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Siena, in data odierna, Protocollo n. 53876, apposita istanza di rettifica attualmente in corso di evasione.

2) immobili di piena proprietà della società affittante:

a) - porzione di tettoia aperta, della consistenza catastale di metri quadrati 210 (duecentodieci), al piano terreno, di fatto unita all'altra porzione di tettoia di cui sopra al punto 1) lettera d) (con la quale costituisce una unica unità immobiliare), avente accesso dal terreno di cui appresso; a confine con: porzione di tettoia di cui sopra, terreno di cui appresso al punto c) dagli altri lati, salvo se altri. Detta porzione immobiliare meglio risulta individuata nella copia della relativa planimetria catastale che, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai costituiti comparenti, previa loro visione ed approvazione e sottoscrizione dei medesimi e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "E".

La porzione di tettoia sopra descritta, a seguito di Varia-

zione nel classamento effettuata in data 25 ottobre 2012, Protocollo n. SI0128382, risulta distinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Radicondoli, regolarmente in ditta della società cedente, al Foglio 56, con la particella 119, Strada Provinciale 3 n. sn, piano T, Cat. C/7, Cl. U, mq. 210, rendita catastale Euro 173,53.

Ai fini della storia catastale si dà atto che la suddetta particella 119 del Foglio 56 - attualmente Ente Urbano di mq. 215 (duecentoquindici) nel Catasto Terreni - è stata costituita in virtù della Denuncia di Cambiamento (Tipo Frazionamento e mappale) approvata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Siena, in data 17 dicembre 2009 protocollo n. SI0162074 e deriva dalla particella 49 sempre del Foglio 57; è attualmente rappresentata nel Catasto dei Fabbricati in virtù di Denuncia di accampionamento presentata in data 25 ottobre 2011, Protocollo n. SI0125665;

b) - manufatto costituito da una vasca in cemento armato per la raccolta ed il contenimento delle acque meteoriche, con annessi locale filtri e vasche di ispezione, il tutto con circostante resede esclusivo, per una superficie complessiva tra edificato e non edificato, di circa metri quadrati 771 (settecentosettantuno); a confine con: proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A." da tutti i lati, salvo se altri.

Detto immobile meglio risulta individuato nella copia della relativa planimetria catastale che, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai costituiti comparenti, previa loro visione ed approvazione e sottoscrizione dei medesimi e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "F".

Quanto sopra descritto risulta distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Radicondoli, regolarmente in ditta della società cedente, al Foglio 57 con la particella 97, Strada Provinciale 35 n. sn, piano T, Cat. D/1, rendita catastale Euro 366,00.

Ai fini della storia catastale si dà atto che la suddetta particella 97 del Foglio 57 - attualmente Ente Urbano di mq. 771 (settecentosettantuno) nel Catasto Terreni - è stata costituita in virtù della Denuncia di Cambiamento (Tipo Frazionamento e mappale) approvata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Siena, in data 11 febbraio 2014 con i rispettivi protocolli n. SI0008443 (il frazionamento) e n. SI0008444 (il mappale) e deriva dalla fusione delle particelle 97 (già 55/b) di mq. 452 e 99 (già 56/d) di mq. 319 (trecentodiciannove), sempre del Foglio 57; è attualmente rappresentata nel Catasto dei Fabbricati in virtù di Denuncia di accampionamento presentata in data 20 febbraio 2014, Protocollo n. SI0010067.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano rispettivamente le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, sopra allegate in copia;

- la società cedente, in persona come sopra, dichiara, e la società acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto;

- viene dato atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

c) - appezzamento di terreno, avente le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato, della superficie complessiva di circa metri quadrati 3.659 (tremilaseicentocinquantanove), suscettibile di utilizzazione edificatoria speciale (zone DG1 per la produzione di energia di completamento); a confine con: proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A." da più lati, immobili di cui sopra al punto 1), salvo se altri.

Detto terreno risulta distinto nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Radicondoli, regolarmente in ditta della società cedente, al Foglio 56 con le particelle: - 115 (già 110/b) di mq. 229, - 116 (già 110/c) di mq. 18, - 118 (già 29/a) di mq. 799, - 120 (già 49/b) di mq. 828, - 122 (già 78/a) di mq. 3, e - 123 (già 78/b) di mq. 1.782, in base al Tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Siena in data 17 dicembre 2009, Protocollo n. SI0162074;

e quindi per una superficie complessiva predetta di mq. 3.659, e coi redditi, anch'essi complessivi, di Euro 8,62 il dominicale e di Euro 6,41 l'agrario.

La società cedente, in persona come sopra, dichiara e garantisce:

1) con riferimento al vasto complesso immobiliare in proprietà superficiaria - composto da molteplici fabbricati a destinazione produttiva, oltre a vari silos, uffici, magazzini, tettoie e annessi, di varie forme e dimensioni; da piccolo fabbricato ad uso ex-portineria; da fabbricato ad uso ufficio e da porzione di tettoia aperta - che lo stesso è stato costruito, in diverse fasi di realizzazione, in conformità alla normativa urbanistica, alle prescrizioni di piano e a quelle dei seguenti provvedimenti edilizi:

* Concessione per la realizzazione di un impianto sperimentale di compressione pneumatica, di cui alla Pratica edilizia n. 29/1982 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 10 dicembre 1982;

* Concessione edilizia n. 40a/92 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 18 maggio 1993, per lavori di ampliamento del locale media tensione (MT) con realizzazione del fabbricato per sala quadri e controllo (Fase 1);

* Concessione edilizia n. 40b/92 rilasciata dal Comune di Ra-

dicondoli sempre in data 18 maggio 1993, per lavori di adeguamento piazzali e recinzione del complesso immobiliare (Fase 2);

* Concessione edilizia n. 40c/92 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 11 aprile 1994, per lavori di costruzione di edificio per installazione di macchinari e trasferimento prefabbricato sala quadri e strumenti inerenti l'impianto (Fase 3);

* Concessione edilizia n. 40d/92 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 31 maggio 1994, per lavori di realizzazione della stazione combustibili (Fase 4);

* Concessione edilizia n. 46/94 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 13 gennaio 1995, per lavori di realizzazione di locali tecnici e uffici;

* Concessione edilizia n. 25/96 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 9 agosto 1996, per lavori di ampliamento del piazzale con realizzazione di nuova recinzione e realizzazione della tettoia (peraltro in diversa locazione ed in tre corpi separati, tettoia oggi per porzione in proprietà superficiaria e per porzione in piena proprietà, in quanto spostata sul confine tra fondi di diversa titolarità, giusto quanto appresso precisato);

* Concessione edilizia n. 30/2000 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 2 maggio 2001, per lavori di costruzione del fabbricato per la geotermoelettrica "Sesta 1" (compreso lo spostamento della tettoia sopra citata, oggi per porzione in proprietà superficiaria e per porzione in piena proprietà);

* Denuncia di Inizio Attività pratica n. 60/2009, presentata al Comune di Radicondoli e protocollata dal medesimo in data 3 dicembre 2009 al n. 5611, relativa alla realizzazione di un impianto per la protezione delle scariche atmosferiche;

* Denuncia di Inizio Attività pratica n. 66/2010, presentata al Comune di Radicondoli e protocollata dal medesimo in data 3 novembre 2010, relativa ad opere di ristrutturazione edilizia per realizzazione di nuovi locali per ditte esterne, magazzino spogliatoi del personale ed ampliamento uffici; con la precisazione che al fine di sanare opere eseguite in parziale difformità rispetto al medesimo titolo (Denuncia di Inizio Attività pratica n. 66/2010) - effettuate comunque durante la realizzazione dei relativi lavori - a seguito di presentazione di apposita istanza di attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'articolo 140 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, protocollata dal competente ufficio del Comune di Radicondoli in data 4 marzo 2014 al n. 783 (avvio procedimento protocollo n. 926 del 12 marzo 2014), il medesimo Comune di Radicondoli ha rilasciato il relativo Permesso di costruire in sanatoria (art. 140 Legge Regione Toscana n. 1/2005) in data 16 luglio 2014 recante il numero di pratica 2634;

per tutti gli immobili costituenti il predetto complesso immobiliare, con la sola eccezione dei fabbricati interessati dal citato Permesso di costruire in sanatoria, è stata depositata al Comune di Radicondoli, in data 9 settembre 2010, la relativa attestazione di agibilità, resa dal tecnico competente, corredata di tutta la prescritta documentazione, garantendo espressamente la società cedente, come sopra rappresentata, il buon esito della relativa procedura;

2) - con riferimento ai manufatti in piena proprietà:

* che la predetta tettoia (per porzione in piena proprietà e per porzione in proprietà superficiaria), è stata realizzata - in diversa locazione ed in tre corpi separati - in conformità alla normativa urbanistica, alle prescrizioni di piano e a quelle della sopra citata originaria Concessione edilizia n. 25/96 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 9 agosto 1996 e che successivamente è stata rimossa, ubicata ove attualmente si trova e accorpata in unico blocco, in conformità alle prescrizioni della Concessione edilizia n. 30 rilasciata dal Comune di Radicondoli in data 2 maggio 2001 sempre sopra citata;

* che la vasca in cemento armato per la raccolta ed il contenimento delle acque meteoriche, è stata edificata - in conformità alla normativa urbanistica ed alle prescrizioni di piano - in virtù di apposita Denuncia di Inizio Attività Pratica n. 23/2010, presentata al Comune di Radicondoli e protocollata dal medesimo Comune in data 29 marzo 2010; i relativi lavori sono terminati in data 14 febbraio 2014, come risulta dalla apposita Certificazione di fine lavori protocollata dal suddetto Comune di Radicondoli in data 6 marzo 2014.

La società cedente, in persona come sopra, dichiara inoltre che tutti i fabbricati e manufatti compresi nell'oggetto del presente atto (sia in proprietà superficiaria che in piena proprietà), in seguito a quanto sopra precisato e dalla data di ultimazione dei relativi lavori ad oggi, non sono stati sottoposti ad alcuna opera o lavoro di modifica o trasformazione, o a mutamento di destinazione tale da comportare il rilascio di licenza, concessione od autorizzazione.

In relazione a quanto previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come da ultimo modificato viene dato atto che:

- alcuni edifici compresi nel complesso a destinazione produttiva, il fabbricato ad uso ex-portineria ed il fabbricato ad uso ufficio, sono stati dotati dei rispettivi Attestati di Prestazione Energetica (APE), redatti: in data 25 febbraio 2014 (per quanto attiene i fabbricati e porzione di fabbricato distinti con il subalterno 3 della particella 97 del Foglio 56 e con il subalterno 6 della particella 97 del Foglio 56, identificativi letterali "B", "H", "L" e "M"), ed in data 6 marzo 2014 (per quanto attiene i fabbricati distinti con il subalterno 2 della particella 97 del Foglio 56 e

con il subalterno 6 della particella 97 del Foglio 56, identificativo letterale "O"), in conformità alle attuali previsioni di cui al citato D.Lgs. 192/2005, dal Perito Industriale Milvio Boccacci, iscritto al n. 760 del Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Siena, dai quali risulta che tutti i predetti beni immobili appartengono alla classe energetica "G"; gli attestati di prestazione energetica in parola sono stati: - depositati presso il Comune di Radicondoli, in data 28 febbraio 2014 (quelli redatti in data 25 febbraio 2014) ed in data 7 marzo 2014 (quelli redatti in data 6 marzo 2014); - inviati alla Regione Toscana, tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo "certificazione-energetica@regione.toscana.it", sempre in data 28 febbraio 2014 (quelli redatti in data 25 febbraio 2014) e sempre in data 7 marzo 2014 (quelli redatti in data 6 marzo 2014).

A questo proposito la società cedente, in persona come sopra, dichiara che detti attestati di prestazione energetica sono in corso di validità in conformità alle attuali previsioni del comma 5 dell'articolo 6 del citato D.Lgs. 192/2005 come da ultimo modificato, prendendo atto la società acquirente che essi conserveranno validità massima per dieci anni dal momento del rilascio, in presenza delle condizioni di cui alla norma da ultimo citata; tali attestati di prestazione energetica, ciascuno in un esemplare originale, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti comparenti a me Notaio, sottoscritti a norma di legge, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "G" (quello relativo al fabbricato distinto con il subalterno 3), "H" (quello relativo al fabbricato distinto con il subalterno 6 lettera "B"), "I" (quello relativo al fabbricato distinto con il subalterno 6 lettera "H"), "L" (quello relativo al fabbricato distinto con il subalterno 6 lettera "L"), "M" (quello relativo al fabbricato distinto con il subalterno 6 lettera "M"), "N" (quello relativo al fabbricato distinto con il subalterno 2), e "O" (quello relativo al fabbricato distinto con il subalterno 6 lettera "O");

- relativamente agli altri fabbricati compresi nel complesso a destinazione produttiva, nonché relativamente alle porzioni di tettoia (prive di tamponature laterali) ed alla vasca aperta realizzata per la raccolta ed il contenimento di acque meteoriche, in conformità alla normativa sopra richiamata, non sussiste l'obbligo di dotazione dei medesimi del rispettivo attestato di prestazione energetica (fabbricati il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici e manufatti non riconducibili alla definizione di "edificio" dettata dall'articolo 2, lettera a, del medesimo Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192).

La società acquirente, in persona come sopra, ad ogni effetto di legge, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, per quanto concerne i fabbricati suddetti,

in ordine alla attestazione della prestazione energetica di cui alla normativa sopra citata, e conferma esserle stati consegnati altri originali dei medesimi attestati di prestazione energetica.

La società cedente, in persona come sopra, dichiara di prestare la garanzia in ordine alla conformità alla normativa, vigente al tempo della loro realizzazione, in materia di sicurezza degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto e la società acquirente, come sopra rappresentata, conferma di essere già in possesso della eventuale documentazione amministrativa e tecnica degli impianti della suddetta consistenza immobiliare.

La società cedente, in persona come sopra, dichiara infine che tutti i terreni e le aree compresi nell'oggetto del presente atto hanno le caratteristiche risultanti dal "certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal Comune di Radicondoli in data 22 settembre 2014, Prot. n. 3453 (richiesta del 22 settembre 2014, prot. n. 3451), e che dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Tale certificato, in originale, omissane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti comparenti a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "P".

La società cedente, come sopra rappresentata, garantisce che, relativamente ai terreni ed alle aree in oggetto, non è stata ad oggi, nè emanata, nè trascritta alcuna ordinanza sindacale che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli.

Il presente contratto di cessione di ramo d'azienda è fatto ed accettato ai seguenti patti e condizioni:

1) il contratto ha ad oggetto il sopradescritto ramo aziendale, con tutti i suoi componenti, con i contratti in corso in cui subentra la società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" secondo quanto stabilito dal presente atto; i fabbricati in proprietà superficiaria e gli immobili in proprietà esclusiva vengono trasferiti a corpo e non a misura, con ogni azione, diritto o ragione, servitù, attiva o passiva inerente, accessione o pertinenza, nello stato di fatto, ben noto alla società cessionaria, in cui attualmente si trovano, così come "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A." possiede e ha diritto di possedere per giusti e legittimi titoli.

A tale proposito precisa la società cedente, in persona come sopra, che a favore degli immobili di sua esclusiva proprietà di cui sopra al punto 2), in sede di atto di acquisto a mio rogito in data 7 marzo 2014, Repertorio n. 93, sopra citato, sono state costituite le seguenti servitù:

* a favore della vasca di raccolta di cui sopra, distinta nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 57 con la particella 97:

a) servitù perpetua di passo pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, con espressa esclusione della sosta di veicoli, a carico dell'appezzamento di terreno di proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A.", distinto nel Vigente Catasto Terreni del medesimo Comune di Radicondoli al Foglio 57 con la particella 96, da esercitarsi sulla pista sterrata già esistente, della larghezza di circa metri lineari 8,00 (otto virgola zero zero), che si diparte dalla pubblica via per raggiungere la vasca medesima - servitù trascritta a Siena il 17 marzo 2014 al n. 1454 del registro particolare;

b) servitù di attraversamento con cavi elettrici e tubazioni interrate per lo smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui - con relativo diritto di passaggio sull'area sovrastante all'esclusivo scopo della manutenzione delle opere interrate - a carico dell'appezzamento di terreno di proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A.", distinto nel Vigente Catasto Terreni del medesimo Comune di Radicondoli al Foglio 56 con le particelle 30, 31, 32, 121 e 124, ed al Foglio 57 con le particelle 96 e 98 - servitù trascritta a Siena il 17 marzo 2014 al n. 1455 del registro particolare;

* a favore di porzione del terreno di cui sopra al punto 2) lettera c), distinta nel Catasto Terreni al Foglio 56 con la particella 118, ed a carico dell'appezzamento di terreno di proprietà della società "ENEL Green Power S.p.A.", distinto nel Vigente Catasto Terreni del medesimo Comune di Radicondoli al Foglio 56 con le particelle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 77, 101, 107, 111 e 117, ed al Foglio 57 con le particelle 91, 93 e 95, servitù perpetua di passo pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, con espressa esclusione della sosta di veicoli, da esercitarsi sulla strada asfaltata già esistente, della larghezza massima di circa metri lineari 8,00 (otto virgola zero zero), che si diparte dalla strada vicinale di Sesta e raggiunge il suddetto fondo dominante - servitù trascritta a Siena il 17 marzo 2014 al n. 1456 del registro particolare.

Con riferimento alla strada asfaltata di accesso (che si diparte dalla strada vicinale di Sesta) è stato convenuto che la manutenzione della medesima sia a carico dei rispettivi utilizzatori.

2) La società cedente, in persona come sopra, garantisce:

a) la titolarità del ramo d'azienda oggetto del presente atto e la sua libertà da sequestri, pignoramenti, pesi ed oneri di qualsiasi genere, privilegi anche fiscali; la stessa società "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A.", in persona come sopra, dichiara che tra i beni che compongono il ramo d'azienda oggetto del presente atto non vi sono beni in locazione finanziaria;

b) di non essere in stato d'insolvenza o di aver cessato i pagamenti e di non aver subito negli ultimi anni protesti cambiari, esecuzioni giudiziarie o di avere procedure concorsuali in corso;

c) che non sussistono debiti nei confronti di enti previdenziali e assicurativi, e che non sono stati notificati, a carico della società medesima, avvisi di pagamento, avvisi di accertamento, avvisi di irrogazione di sanzioni, verbali di contestazioni o contestazioni, né cartelle di pagamento per iscrizioni a ruolo di tasse, imposte e contributi comunque riferiti al ramo d'azienda oggetto di vendita e riferiti a rapporti e/o fatti, di qualsiasi natura, da ricondursi a data antecedente al 1° febbraio 2014 (data in cui la società cessionaria è subentrata, in virtù della sottoscrizione del contratto preliminare di cui in premessa, nella gestione del ramo d'azienda in oggetto), garantendo di non avere alcun contenzioso tributario o di lavoro in atto; che non sussistono cause civili, amministrative, azioni, pronunce, accertamenti, procedimenti penali riferibili al ramo d'azienda;

d) l'insussistenza di sanzioni e di violazioni di carattere fiscale, né sanzioni pecuniarie per reati o illeciti amministrativi, fino alla data di sottoscrizione del preliminare di cui in premessa. A tale proposito la società cedente, in persona come sopra, dichiara che relativamente al ramo d'azienda oggetto del presente atto non esistono carichi pendenti nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e della Pubblica Amministrazione in genere; precisa altresì che tutte le dichiarazioni fiscali e le comunicazioni che dovevano e debbono essere presentate in relazione a tasse, diritti, imposte erariali, comunali e provinciali sono state tempestivamente presentate e tutti i tributi relativi sono stati pagati interamente alla scadenza e che non sono dovuti nel futuro - per fatti noti ad oggi - pagamenti, interessi, multe o penalità;

e) la disponibilità degli immobili (in piena proprietà ed in proprietà superficiaria) e diritti reali immobiliari, compresi nel ramo d'azienda, per essere alla medesima pervenuti in virtù di quanto descritto in premessa e nella parte dispositiva del presente atto (titoli di acquisto e nuova costruzione in forza del diritto di superficie);

f) la libertà dei detti beni da diritti reali a terzi spettanti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti e sequestri, oneri e pesi di qualsiasi genere, privilegi anche fiscali, con le seguenti precisazioni:

* nell'atto di compravendita a mio rogito in data 7 marzo 2014, Repertorio n. 93, sopra citato (inerente gli immobili in proprietà esclusiva), veniva effettuato apposito rinvio al precedente titolo di provenienza a rogito Notaio Vincenzo Ferrara, di Roma, in data 7 giugno 2007, Repertorio n. 13.842, registrato a Roma 2 il 20 giugno 2007 al n. 17895, Serie 1T, trascritto a Siena il 25 giugno 2007 al n. 4143 del registro particolare, in particolare per la menzione in esso contenuta inerente la domanda giudiziale trascritta a Siena in data 22 luglio 2002 al n. 8466 del registro particolare (a carico di dante causa della società "Enel Green Po-

wer S.p.A.), relativa ad atto di citazione diretto ad ottenere la nullità di una procura speciale e conseguentemente di un titolo di provenienza precedente; con riferimento a detta controversia, in sede del citato atto in data 7 giugno 2007, veniva convenuta la prosecuzione del giudizio tra le parti originarie, e gli allori danti causa, assumendo tutti i rischi inerenti, nonché le spese giudiziarie e legali, si obbligavano a sollevare la società allora acquirente (dante causa della odierna società cedente) da qualsiasi eventuale danno e/o onere;

* a carico dei terreni oggetto del diritto di superficie e sopra in dettaglio individuati, grava Domanda giudiziale per divisione ereditaria, trascritta a Siena il 13 marzo 1995 al n. 1232 del registro particolare; con riferimento a detta Domanda Giudiziale precisa la società cedente, in persona come sopra, che la stessa deve intendersi superata dalla Sentenza n. 169/1999 del Tribunale di Siena, pronunciata in data 9 luglio 1998, depositata in data 5 marzo 1999, sopra citata in premessa, con la quale i beni medesimi sono stati trasferiti al signor Grifoni Piergiorgio;

g) di non aver concesso a, o emesso a favore di terzi, in riferimento al ramo d'azienda in oggetto, diritti di prelazione, diritti di opzione o di altro genere, strumenti finanziari di qualsiasi tipo e/o genere, fideiussioni o garanzie di qualsivoglia specie;

h) che alla data odierna - così come già dichiarato in sede di contratto preliminare - non esistono passività o debiti di qualsivoglia natura, riferibili a data precedente il 31 gennaio 2014 (data di sottoscrizione del contratto preliminare), diversi da quelli comunicati alla società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" prima del 15 febbraio 2014, rimasti comunque ad esclusivo carico della società cedente; a tale proposito la società cedente si obbliga a rimborsare la società cessionaria di quanto questa dovesse essere chiamata a pagare per debiti facenti capo alla società cedente medesima, per qualsivoglia titolo, ragione o causa, ivi compresa la responsabilità per imposte di qualunque tipo, giusto quanto sopra precisato, in modo che nessun onere o passività inerenti la precedente gestione (anteriore al 1° febbraio 2014) gravi sulla società cessionaria;

i) di non essersi vincolata, in riferimento al ramo d'azienda in oggetto, a contratti, accordi, convenzioni o impegni di qualsiasi genere ulteriori rispetto a quelli di cui la società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" è già al corrente, così come individuati nel presente atto e negli allegati richiamati, ovvero in quanto formalmente e specificamente autorizzati dalla medesima società cessionaria prima della sottoscrizione del presente contratto;

1) di non aver ommesso alcuna informazione che avrebbe potuto indurre la società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" a non concludere il presente atto ovvero a non accettare i relativi termini e condizioni.

La società cedente, in persona come sopra, si obbliga a tenere totalmente indenne e a manlevare la società cessionaria da qualsiasi onere o spesa dovesse sostenere, derivante da qualunque violazione delle dichiarazioni di cui ai punti precedenti.

3) A propria volta la società cessionaria "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata", in persona come sopra, con la con la sottoscrizione del presente atto, dichiara e garantisce:

a) che non sussistono fatti che possano limitare il proprio diritto a sottoscrivere il presente atto e ad assumere le obbligazioni previste nello stesso;

b) di possedere risorse adeguate, comprese le risorse finanziarie, per adempiere a tutte le obbligazioni assunte ai sensi del presente atto, secondo le condizioni ivi stabilite;

c) di aver prestato idonee garanzie e di aver già stabilito appositi strumenti di controllo circa le modalità di utilizzazione del finanziamento citato in premessa ed assegnato dalla Regione Toscana.

4) Gli effetti giuridici ed economici del presente atto si intendono, fra le parti, decorrere dalla data del 1° ottobre 2014 - anche mediante **interversione** del titolo, essendo il ramo d'azienda stesso già detenuto dalla società cessionaria in virtù dei titoli sopra più volte citati.

5) La società cedente, giusto quanto previsto nel contratto preliminare in premessa citato, si è obbligata, direttamente e indirettamente, per un periodo di cinque anni decorrenti dal 1° febbraio 2014, anche mediante le proprie società controllate, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, a non svolgere qualsivoglia attività in concorrenza con quelle relative al ramo d'azienda in oggetto; la stessa società cedente, in persona come sopra, conferma in questa sede la predetta obbligazione, assumendo a proprio carico ogni responsabilità al riguardo.

6) La società cedente, in persona come sopra, autorizza la trascrizione del presente atto e le volture catastali presso la competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché ogni e qualsiasi altra forma di voltura o di pubblicità conseguente al trasferimento del ramo d'azienda in oggetto e di tutti i beni e diritti in essa compresi.

Il prezzo della cessione del ramo d'azienda oggetto del presente atto, di comune accordo tra le parti, giusto quanto in premessa precisato, viene convenuto e stabilito nella somma complessiva di Euro 7.855.000,00 (settemilioniottocentocin-

quantacinquemila e zero centesimi) costituito, solo ai fini fiscali, da:

- immobili e diritti reali immobiliari per Euro 2.108.184,00 (duemilionicentottomilacentottantaquattro e zero centesimi), di cui Euro 2.024.184,00 (duemilioneventiquattromilacentottantaquattro e zero centesimi) per i beni immobili in proprietà superficiaria, Euro 64.000,00 (sessantaquattromila e zero centesimi) per i fabbricati in piena proprietà, ed Euro 20.000,00 (ventimila e zero centesimi) per il terreno in piena proprietà suscettibile di utilizzazione edificatoria (come sopra precisato e risultante dal certificato di destinazione urbanistica) e comunque pertinenziale al complesso immobiliare;

- beni mobili, impianti, macchinari, attrezzature, arredi e corredi, per Euro 5.378.711,00 (cinquemilioneitrecentosettantottomilasettecentoundici e zero centesimi);

- avviamento per Euro 368.105,00 (trecentosessantottomilacentocinque e zero centesimi).

Il suddetto prezzo di cessione, per la somma complessiva di Euro 7.855.000,00 (settemilioniottocentocinquantacinquemila e zero centesimi), viene regolato come segue:

- quanto ad Euro 655.000,00 (seicentocinquantacinquemila e zero centesimi) la società cedente, in persona come sopra, dichiara di aver ricevuto prima e al di fuori del presente atto, dalla società cessionaria, alla quale pertanto ne rilascia relativa quietanza;

- il residuo a saldo prezzo, pari ad Euro 7.200.000,00 (settemilioneiduecentomila e zero centesimi) dovrà essere pagato in nove anni dalla data odierna, maggiorato degli interessi calcolati al tasso nominale annuo del 4,5% (quattro virgola cinque per cento); l'importo complessivo di Euro 8.914.500,00 (ottomilioneinovecentoquattordicimilacinquecento e zero centesimi) - comprendente gli interessi calcolati al tasso sopra indicato - dovrà essere pagato mediante nove rate annuali di importo costante, ciascuna di Euro 990.500,00 (novecentonovantamilacinquecento e zero centesimi), comprensive di capitale e interessi, a partire dall'anno prossimo, e precisamente con scadenza la prima al dì 25 settembre 2015 e così di anno in anno, per finire con l'ultima al dì 25 settembre 2023.

La società cedente, in persona come sopra, prende atto e riconosce che la parte del corrispettivo maggiorato degli interessi annuali come sopra specificati, verrà corrisposta dalla società cessionaria mediante l'utilizzo del "Fondo Geotermico", intendendosi per tale la quota parte dei contributi geotermici di cui all'articolo 7 della Legge Regionale Toscana n. 45/1997, così come modificato dall'art. 136 della Legge Regione Toscana n. 66/2011, e successive modifiche ed integrazioni. A tal fine la società cessionaria, in persona come sopra, ribadendo quanto già dichiarato nel contratto pre-

liminare di cessione di ramo d'azienda di cui in premessa, si obbliga a vincolare, all'incasso annuale del Fondo Geotermico, la quota necessaria per il pagamento della rata annuale del corrispettivo, maggiorata degli interessi sopra convenuti e, dunque, a non utilizzare tale quota per nessuna altra differente finalità, sino al pagamento complessivo del corrispettivo maggiorato degli interessi medesimi.

La società cedente, in persona come sopra, dichiara fin d'ora di accettare espressamente la modalità di pagamento di cui sopra, con rinuncia ad ogni eccezione.

Il pagamento degli importi oggetto di dilazione dovrà essere eseguito dalla società "CONSORZIO PER LO SVILUPPO DELLE AREE GEOTERMICHE - Società Consortile a Responsabilità limitata" con mezzi che ne garantiscano la tracciabilità ai sensi del D.lgs. 231/2007 e precisamente mediante appositi bonifici bancari su conto corrente intestato alla società cedente ed appositamente indicato - al momento conto corrente n. 6998939 in essere presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Filiale di Milano, Via Santa Margherita n. 11, intestato alla società cedente "ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.p.A.".

Per espresso accordo tra le parti, costituiranno relative quietanze le contabili bancarie inerenti l'effettivo pagamento delle predette rate.

La società cedente, essendo come sopra stato regolato il prezzo, rinuncia espressamente all'ipoteca legale, dispensando il competente Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra dall'iscriverla d'ufficio, e con discarico da ogni sua responsabilità in proposito.

Convengono le parti - anche in conformità a quanto in premessa indicato - che qualora la società cessionaria sia tenuta a pagare un corrispettivo per l'acquisto dell'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare compreso nel ramo d'azienda in oggetto per il diritto di proprietà superficiaria (anche in caso di attivazione della procedura di esproprio da parte degli Enti a ciò preposti), la stessa cessionaria non potrà pretendere dalla società cedente alcunché a tale titolo, avendo le parti concordemente tenuto conto del valore dell'area medesima nella determinazione del corrispettivo.

Io Notaio richiedo espressamente alle parti acquirente e cedente di adempiere all'obbligo di effettuare le dichiarazioni previste dal comma 22 dell'articolo 35 della legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come integrato dall'articolo 1 commi 48 e 49 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge Finanziaria 2007).

Il rappresentante della società cedente, signor PASINI SAURO, ed il rappresentante della società cessionaria, signor CECCARELLI PIERO, da me Notaio richiamati sulle sanzioni pe-

nali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attestano, dichiarano e garantiscono, sotto la propria personale responsabilità e **dichiaratizi** edotti delle sanzioni penali di cui al D.P.R. suddetto, ciascuno per quanto lo riguarda:

a) - che il corrispettivo del ramo d'azienda in oggetto tra le parti stesse pattuito e sopra dichiarato, pari a complessivi Euro 7.855.000,00 (settemilioniottococinquantacinquemila e zero centesimi), salvo la parte dello stesso oggetto di dilazione da corrispondersi successivamente al presente atto, e quindi l'importo complessivo di Euro 655.000,00 (seicentocinquantacinquemila e zero centesimi) è stato pagato con le seguenti modalità:

* quanto ad Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi), mediante bonifico bancario effettuato in data 31 gennaio 2014 per il tramite della Cassa di Risparmio di Volterra - S.p.A., filiale di Volterra, a favore del conto corrente n. 6998939 della Banca Monte dei Paschi di Siena - S.p.a. filiale di Milano, Via Santa Margherita n. 11, intestato alla società cedente "ENEL INGEGNERIA E RICERCA - S.p.A.", codice identificativo bonifico 13911854679189CU2W2K0643200002;

* quanto ad Euro 255.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi), mediante bonifico bancario effettuato in data odierna per il tramite della Cassa di Risparmio di Volterra - S.p.A., filiale di Volterra, a favore del conto corrente n. 6998939 della Banca Monte dei Paschi di Siena - S.p.a. filiale di Milano, Via Santa Margherita n. 11, intestato alla società cedente "ENEL INGEGNERIA E RICERCA - S.p.A.", codice identificativo BONSCT14116577840621312W2K;

b) - che, per quanto possa occorrere, il canone relativo all'affitto del ramo d'azienda oggetto del presente atto e determinato, giusto quanto previsto in premessa, in complessivi Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila e zero centesimi) oltre IVA a norma di legge, e dunque per complessivi Euro 176.900,00 (centosettantaseimilanovecento e zero centesimi), è stato pagato mediante bonifico bancario effettuato in data odierna per il tramite della Cassa di Risparmio di Volterra - S.p.A., filiale di Volterra, a favore del conto corrente n. 6998939 della Banca Monte dei Paschi di Siena - S.p.a. filiale di Milano, Via Santa Margherita n. 11, intestato alla società cedente "ENEL INGEGNERIA E RICERCA - S.p.A.", codice identificativo BONSCT1411657893986134TW2K;

c) - che nessuna parte si è avvalsa di un mediatore per la conclusione dell'affare di cui al presente contratto.

Le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti, ivi comprese le imposte, tasse, tributi e oneri in genere, sono a carico della società cessionaria.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai costituiti comparenti i quali, su mia interpellanza,

lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono unitamente a me Notaio, alle ore venti e minuti cinquantacinque (20,55).

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in piccola parte di mano di me Notaio in tredici fogli di carta uso bollo, occupati per facciate intere cinquanta e fin qui della presente cinquantunesima.

F.to SAURO PASINI

F.to CECCARELLI PIERO

F.to STEFANO SPINELLI NOTAIO

Sigillo