

**Badia Tedalda Eolico SrL**

| Via Francesco Tamagno, 7 | 20124 Milano (MI) | P.IVA 12334000960 | PEC badiatedaldaeolicosrl@pec.it |

# Parco Eolico Poggio Tre Vescovi

Formato: A4

Scala: ---

Febbraio 2024

**Progettazione specialistica**  
ENVIarea stp snc

Ing. Cristina Rabozzi  
Ord. Ing. Prov. SP, n. 1324 sez. A

Dott. Agr. Andrea Vatteroni  
Ord. Agr. E For. Prov. PI-LU-MS, n. 580

Dott. Agr. Elena Lanzi  
Ord. Agr. E For. Prov. PI-LU-MS, n. 688

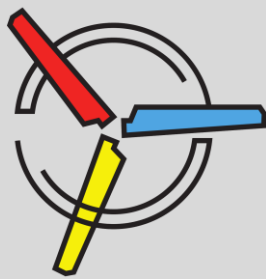
## IV.PR.G.S.01.a

Documentazione integrativa volontaria

*Progettazione e cantierizzazione*

**ROGITI NOTARILI DI DEPOSITO DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COSTITUZIONE DI  
DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITÙ**

Rev.	Data	Oggetto
a	26/02/2024	Prima emissione



# Parco eolico Poggio Tre Vescovi

## Proponente



**Badia Tedalda Eolico Srl**  
Via Francesco Tamagno, 7 - 20124 Milano (MI)

## Referente di progetto

Dott. Roberto Schirru

## Coordinamento tecnico



**ENVI area stp snc**  
Ing. Cristina Rabozzi  
Dott. Agr. Elena Lanzi  
Dott. Agr. Andrea Vatteroni

## Progettazione opere civili e cantierizzazione



**ENKI srl**  
Ing. Andrea Mazzetti

## Progettazione opere di utenza e di rete per la connessione CP "Badia Tedalda"

Ing. Michele Pigliaru

## Geologia e geotecnica



**Sinergia srls**  
Dott. Geol. Luca Gardone

## Aspetti trasportistici



**Siemens Gamesa S.A.**  
Ing. Alessandro Noro

## Topografia



**3D Metrica** – Ing. Paolo Corradeghini

## Anemometria



**Skywind GmbH**  
Ing. Sasha Claes

## Studio di impatto ambientale, studio di incidenza ambientale, aspetti socio-economici e antropici



**ENVI area stp snc**  
Ing. Cristina Rabozzi  
Dott. Agr. Elena Lanzi  
Dott. Agr. Andrea Vatteroni

## Paesaggio



**INLAND Landscape Architecture** – Arch. Andrea Meli

## Biodiversità, ecosistemi e reti ecologiche



**Consorzio Futuro in Ricerca**  
Dott. Lisa Brancaleoni  
(aspetti floristico-vegetazionali)  
(aspetti forestali, ecosistemi e reti ecologiche)  
(avifauna)  
(chiroterofauna)

Dott. For. Ilaria Scatarzi

Dott. Biol. Marco Lucchesi

Dott. Dino Scaravelli

## Archeologia



**Cooperativa archeologia s.c.**  
Dott. Andrea Biondi

## Acustica



**Tecnocreo srl**  
Ing. Matteo Bertoneri

## CEM e vibrazioni

Ing. Michele Pigliaru







GIANFRANCO DI IOIA  
NOTAIO

Repertorio n. 7.620

Raccolta n. 5.746

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI  
DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU'**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di dicembre

**29 dicembre 2023**

In Sansepolcro, nel mio ufficio secondario in Via XX Settembre n. 99

Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chiana iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**sono comparsi**

**SCHIRRU ROBERTO GIUSEPPE**, nato a Sassari il 26 maggio 1969 (cod.fisc. SCH RRT 69E26 I452W), che interviene al presente atto quale Consigliere delegato e quindi nella legale rappresentanza della società

- "**BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.**", con sede in Milano, Via Francesco Tamagno n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12334000960, REA MI-2655356

**BRIZZI PAOLA**, nata a Pieve Santo Stefano il 20 giugno 1968, residente in Bellaria-Igea Marina, Via Ravenna n. 189/E (cod.fisc. BRZ PLA 68H60 G653J), di stato civile libero

**BRIZZI MASSIMO**, nato a Pieve Santo Stefano il 1° marzo 1965, residente in Badia Tedalda, Località Pratieghi n. 87/A (cod.fisc. BRZ MSM 65C01 G653E), di stato civile libero

**BRIZZI GIANNI**, nato a Badia Tedalda il 4 giugno 1955, residente in Badia Tedalda, Località Pratieghi n. 59 (cod.fisc. BRZ GNN 55H04 A541K), coniugato in regime di comunione legale

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

**premess**

- che con scrittura privata del 15 marzo 2023 BRIZZI PAOLA, BRIZZI MASSIMO e BRIZZI GIANNI promettevano di costituire, a titolo oneroso, a favore della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., il diritto di superficie sui terreni di seguito meglio indicati, con le relative e necessarie servitù, avente ad oggetto l'installazione di una o più turbine eoliche e la realizzazione delle relative pertinenze;

- che, avvalendosi delle autorizzazioni e facoltà concesse dai proprietari nel contratto di cui sopra, la società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L. ha avviato le attività funzionali e strumentali all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione del suddetto intervento, e per ogni intervento annesso, ad oggi non rilasciate;

- che le parti mi chiedono di ricevere in deposito il contratto suindicato affinché lo assoggetti alla registrazione ed alla trascrizione e di apportare al predetto contratto le modifiche di seguito indicate.

Tanto premesso, affinché del presente atto costituisca parte integrante e sostanziale, i comparenti

**dichiarano**

con il presente atto quanto segue.

**1.** La BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., come rappresentata, da un lato, Brizzi Massimo, Brizzi Paola e Brizzi Gianni, dall'altro, mi chiedono di ricevere in deposito il contratto redatto in forma di scrittura privata di cui in premessa, che

Registrato ad Arezzo  
il 4 gennaio 2024  
al n. 202 Serie 1T  
Euro 200,00

Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 8 gennaio 2024  
Reg. Gen. 444  
Reg. Part. 369  
Esatti 235,00

mi consegnano, il quale si compone di n. 8 (otto) fogli, per n. 16 (sedici) pagine impressionate, ed io lo allego al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per dispensa datami dai comparenti.

I comparenti ne riconoscono le sottoscrizioni, precisando quanto segue:

a) il contratto ha ad oggetto la promessa, sottoscritta in data 15 marzo 2023, di costituzione a titolo oneroso

- del *diritto di superficie*, per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo di compravendita, avente ad oggetto la realizzazione, sui terreni di seguito descritti ed individuati siti in Comune di Badia Tedalda, di una o più turbine eoliche per la produzione di energia elettrica da fonte eolica, all'interno di una superficie circolare e relativa colonna d'aria cilindrica, chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di metri 170 (centosettanta), avente come centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti, su area da individuare previo frazionamento degli attuali mappali a cura e spese della "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.";

- delle *servitù* di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.);

b) che la "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L." ha dichiarato di esercitare il diritto di opzione e per effetto di tale esercizio deve ritenersi concluso fra le parti un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e di servitù, retto dalle clausole di cui al contratto allegato e salve le modifiche di seguito indicate.

**2.** Il diritto di superficie e servitù dovrà essere costituito su aree ricadenti nella maggior consistenza dei seguenti terreni posti in Comune di Badia Tedalda di proprietà di Brizzi Massimo, Brizzi Paola e Brizzi Gianni, per quota di 1/3 (un terzo) ciascuno:

- appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 40.650 (ettari quattro are sei centiare cinquanta), confinanti con Ciccioni Michele, Ciccioni Marco, Giovannini Fabrizio e Giovannini Roberto, strada vicinale, salvo altri.

**Nel Catasto Terreni foglio 19** particella

**5** ha 00.18.70, r.d. Euro 0,97, r.a. Euro 0,48

**6** ha 03.64.30, r.d. Euro 18,82, r.a. Euro 9,41

**21** ha 00.23.50, r.d. Euro 1,21, r.a. Euro 1,21

Il tutto è pervenuto alla parte promittentecostituente per:

- *successione* a Bardeschi Anna, nata Badia Tedalda il 15 luglio 1928 (cod. fisc. BRD NNA 28L55 A541F), apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 25 giugno 2020 (den. 230158/88888/20 presentata all'Agenzia delle Entrate di Sansepolcro il 23 luglio 2020, certificato di denunciata successione trascritto il 27 luglio 2020 al n. 6964 di registro particolare e integrativa dell'8 giugno 2022 trascritto ad Arezzo il 13 giugno 2022 al n. 7874 di formalità), la cui eredità si è devoluta per legge per la quota di 1/3 (tre) ciascuno ai figli Brizzi Massimo, Brizzi Gianni e Brizzi Paola.

A Bardeschi Anna le particelle sono pervenute per

- *divisione* del 22 febbraio 2011 ai rogiti del Notaio Carmelo Gambacorta di Sansepolcro rep.n. 104863/18165 trascritto ad Arezzo il 16 marzo 2011 al n. 3209 con il quale venivano assegnate a Bardeschi Anna le particelle 21, 5 e 6 del foglio 19 in proprietà piena;

- *successione* a Bardeschi Elso, nato Badia Tedalda il 9 gennaio 1925 (cod. fisc. BRD LSE 25A09 A541W), apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio l'8 novembre 2009 (den. 85/9990/10 presentata all'Agenzia delle Entrate di Sansepolcro il 16 marzo 2010, certificato di denunciata successione trascritto il 3 giugno 2010 al n. 6836 di registro particolare, trascritto ad Arezzo il 13 giugno 2022 al n.7874 di formalità), la cui eredità si è devoluta legge al coniuge Sandroni Mariosè nata a Badia Tedalda il 23 gennaio 1929 (cod. fisc. SND MRS 29A63 A541L) per quota di 4/12 (quattro dodicesimi) e ai figli Bardeschi Gian Piero nato a Badia Tedalda il 31 agosto 1943(cod. fisc. BRD GPR 43M31 A541W), Bardeschi Daniela nata a Badia Tedalda il 22 novembre 1957 (cod. fisc. BRD DNL 57S62 A541O) e Bardeschi Daniele nato a Pieve Santo Stefano il 12 ottobre 1966 (cod. fisc. BRD DNL 66R12 G653W) per quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno di piena proprietà quanto alle particelle tra maggior consistenza, 21, 5 e 6 del foglio 19.

Per tale eredità veniva trascritta accettazione tacita in data 16 marzo 2011 al n. 3210 di particolare

- *compravendita* del 22 giugno 1978 ai rogiti del Notaio Franco Formica di Sansepolcro Rep.n. 20466/2251 trascritto ad Arezzo il 20 luglio 1978 al n. 6708 di particolare, con il quale Bardeschi Elso o Celso cedeva i propri diritti alla sorella Bardeschi Anna;

- Bardeschi Elso o Celso accettava l'eredità di Bardeschi Egisto in forza dell'atto del Notaio Franco Formica sopracitato trascritto ad Arezzo in data 26 ottobre 1978 part. 8870

- *successione* a Bardeschi Egisto, nato Badia Tedalda il 25 settembre 1893, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 3 aprile 1969 novembre 2009 (den. 17 Vol. 194 del 5 luglio 1969 certificato di denunciata successione trascritto il 1° dicembre 1969 al n. 9265 di registro particolare) la cui eredità si è devoluta legge a favore dei figli Bardeschi Elso o Celso, Bardeschi Anna, Bardeschi Luisa, salvo l'usufrutto legale alla moglie Angioloni Delfina.

**3.** La parte promittente costituente garantisce fin da ora la piena proprietà e libera disponibilità dei beni e la loro libertà da diritti di terzi, privilegi anche fiscali, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**4.** Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù è convenuto a misura

- in Euro 8,00 (otto/00) per ogni kilowatt di potenza dell'impianto installato sui terreni del proprietario, da rivalutare a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT FOI, e da assolvere in ratei annui, aventi scadenza entro 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio dell'impianto e, a seguire, entro il 28 febbraio di ciascun anno, senza interessi.

Ai fini fiscali si indica in via provvisoria il prezzo

- in Euro 800.000,00 (ottocentomila/00).

**5.** Le parti convengono di sottoporre il contratto preliminare, modificandolo, alla condizione sospensiva consistente nel rilascio, entro 3 (tre) anni da oggi:

- dell'autorizzazione unica regionale, previo ottenimento di ogni necessario

provvedimento autorizzativo, parere o valutazione da parte delle competenti autorità;

- di tutte le autorizzazioni in genere per la cantierizzazione e per la finanziabilità del progetto.

Le parti fanno pieno rinvio, per ogni altro patto, clausola o obbligo, a quanto già convenuto nel contratto allegato, precisando:

- che in caso di contrasto fra l'identificazione e descrizione degli immobili oggetto del contratto, quali risultanti dall'articolato contrattuale allegato sub "A" o dal presente atto, prevalgono quelli indicati nel presente atto.

Spese del presente atto e conseguenti a carico della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L..

\* \* \*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto ai componenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Sottoscritto alle ore diciassette e trenta.

Consta di un foglio per quattro pagine occupate.

F.to: Roberto Giuseppe Schirru

" : Brizzi Paola

" : Brizzi Massimo

" : Gianni Brizzi

" : Gianfranco Di Iorio Notaio



# Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri



**BRIZZI Paola** (CF BRZPLA68H60G653J), nata a **PIEVE SANTO STEFANO (AR)** il **20/06/1968**, residente a BELLARIA IGEA MARINA (RN) in V. RAVENNA 139

Tel: 3382558586, e-mail PAOLA BRIZZI@YAHOO.IT

insieme al fratello

**BRIZZI Massimo** (CF BRZMSM65C01G653E), nato a **PIEVE SANTO STEFANO (AR)** il **01/03/1965**, residente a PRATIEGHI (AR), in V. PRATIEGHI 87A

Tel: 3397035109, e-mail \_\_\_\_\_

insieme al fratello

**BRIZZI Gianni** (CF BRZGNN55H04A541K), nato a **BADIA TEDALDA (AR)** il **04/06/1955**, residente a PRATIEGHI, in V. PRATIEGHI n° 59

Tel: 3393256189, e-mail GIANNIBRIZZI55@GMAIL.COM

di seguito -congiuntamente- denominati "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: [badiatedaldaeolicosrl@pec.it](mailto:badiatedaldaeolicosrl@pec.it), numero REA MI - 2655356  
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n, 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

*[Handwritten signature]*  
Direttore  
B. Brizzi  
Gianni Brizzi

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da dati seguenti e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Catasto Comune	Foglio	Mappali	Toponimo
Badia Tedalda	19	6	
Badia Tedalda	19	5	
	19	21	
Badia Tedalda			
Badia Tedalda			

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

## TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.
6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4, il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.
7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura



*Proprietario*

*Gianni Pavesi*

*Enrico Pavesi*

*AMM*

*Enrico Pavesi*

*Enrico Pavesi*

*Enrico Pavesi*

privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento

ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui al punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8. Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9. Il Proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi. In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello

*DA/MS*  
*Enrico*  
*Ch*  
*Enrico*

*Enrico*  
*Enrico*

*Enrico*

del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 15/03/2023

Il Proprietario:

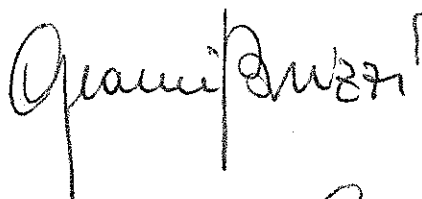
**Brizzi paola**



**Brizzi massimo**

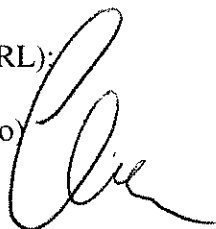


**Brizzi gianni**



La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

**Sascha Claes** (Amministratore unico)



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **5**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro **0,97** Lire **1.870**  
agrario Euro **0,48** Lire **935**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **1**

Superficie: **1.870 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1971



*Luca / novero*

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **5**

Partita: **213**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **0,97** Lire **1.870**  
agrario Euro **0,48** Lire **935**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **1**

Superficie: **1.870 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

*Luca / novero*  
*Luca / novero*  
*Luca / novero*





> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

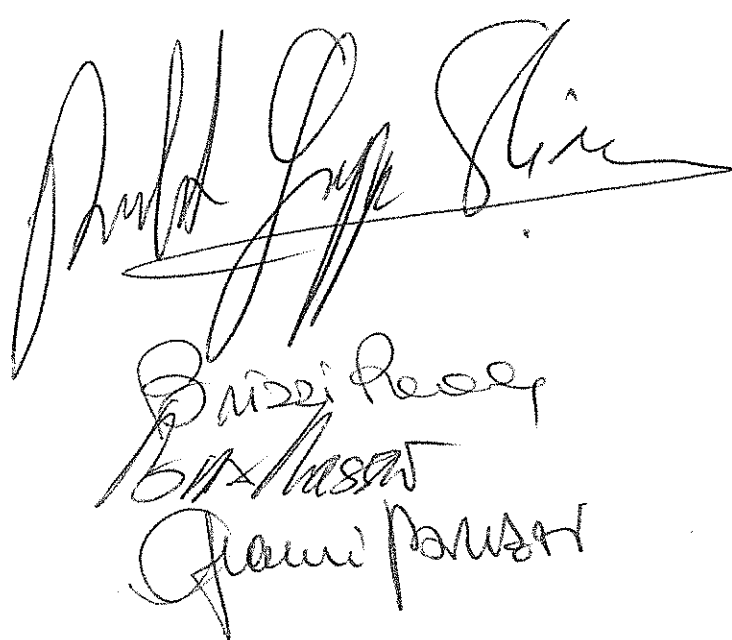
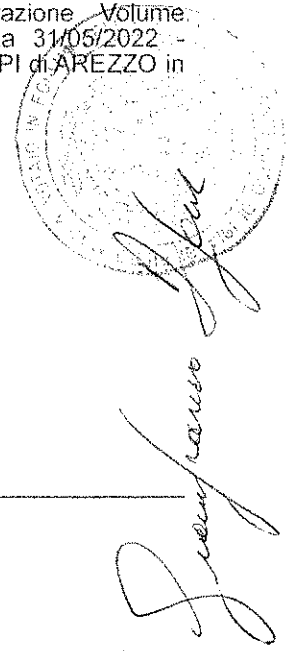
1. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI  
ANNARettifica la trasc. n.6964/2020 del 25/06/2020  
Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume  
88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022 -  
Trascrizione n. 7874.1/2022 Reparto PI di AREZZO in  
atti dal 13/06/2022

> 2. BRIZZI Massimo  
(CF BRZMSM65C01G653E)  
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
01/03/1965  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> 3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)  
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
20/06/1968  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **21**

Classamento:

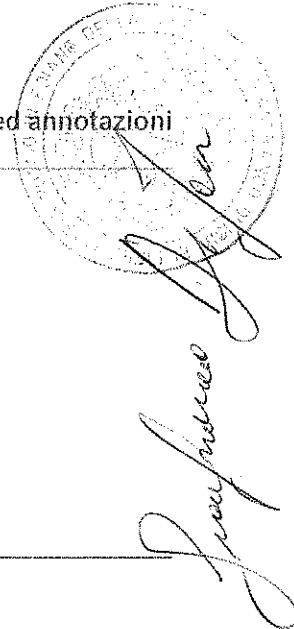
Redditi: dominicale Euro **1,21** Lire **2.350**

agrario Euro **1,21** Lire **2.350**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**

Superficie: **2.350 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1971



> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **21**

Partita: **213**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **1,21** Lire **2.350**

agrario Euro **1,21** Lire **2.350**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**

Superficie: **2.350 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

*Roberto Luppi*  
*Enrica Deceglia*  
*Massimo*  
*Gianni Pansini*



> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI  
ANNARettifica la trasc. n.6964/2020 del 25/06/2020  
Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume  
88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022 -  
Trascrizione n. 7874.1/2022 Reparto PI di AREZZO in  
atti dal 13/06/2022

> 2. BRIZZI Massimo  
(CF BRZMSM65C01G653E)  
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
01/03/1965  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> 3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)  
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
20/06/1968  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)



*Gianni Brizzi*

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

*Brizzi Paola  
Gianni Brizzi*



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**  
Foglio 19 Particella 6

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 18,82**  
agrario **Euro 9,41**

Superficie: **36.430 m<sup>2</sup>**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,01	Euro 18,81
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 9,40
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	16	36.414
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1



*Giuseppe...*

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2020 Pratica n. AR0054627 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2515.1/2020)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/04/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5808574 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5808574)

*all'...*  
*Giuseppe...*  
*Giuseppe...*





> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**  
 Foglio **19** Particella **6**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 18,82**  
           agrario **Euro 9,41**

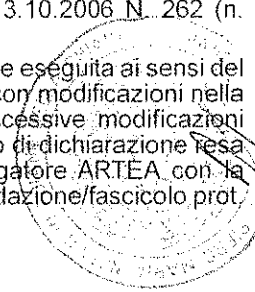

Superficie: **36.430 m<sup>2</sup>**

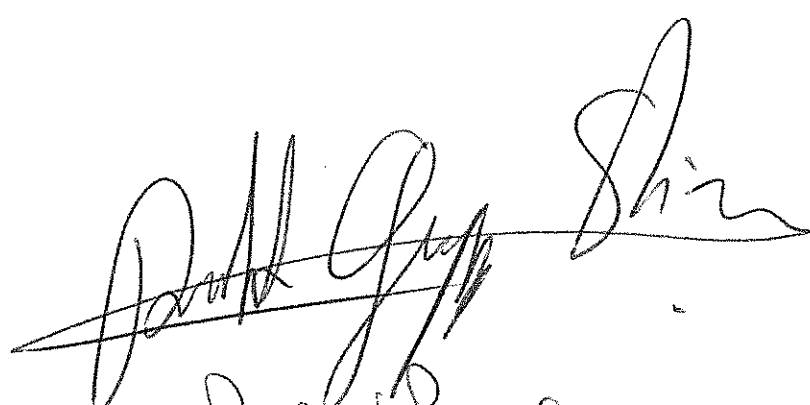
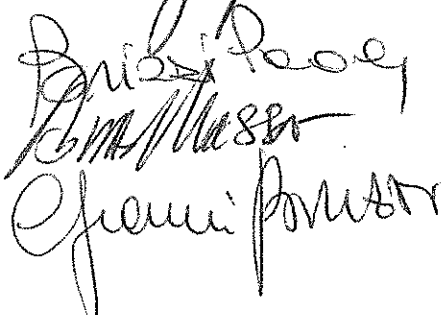
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,01	Euro 18,81
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 9,40
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	16	36 414
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1

TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2020 Pratica n. AR0054627 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2515.1/2020)

**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/04/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5808574 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5808574)



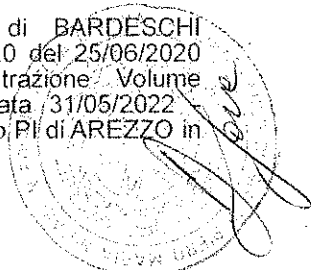
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI  
ANNARettifica la trasc. n.6964/2020 del 25/06/2020  
Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume  
88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022  
Trascrizione n. 7874.1/2022 Reparto PI di AREZZO in  
atti dal 13/06/2022

> 2. BRIZZI Massimo  
(CF BRZMSM65C01G653E)  
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
01/03/1965  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> 3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)  
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
20/06/1968  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)



*Handwritten signature*

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

*Handwritten signature: Paola Gianni Stine*  
*Handwritten text: Brizzi Paola, Brizzi Massimo, Gianni Paola*



Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2023

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio 19 Particella 6

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

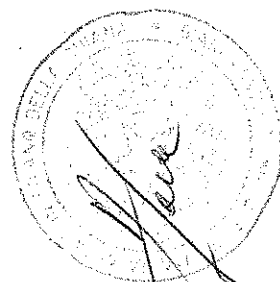
Redditi: dominicale Euro 18,82

agrario Euro 9,41

Superficie: 36.430 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,01	Euro 18,81
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 9,40
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	16	36.414
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1



*Giuseppe*

> Intestati catastali

➤ 1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955

Diritto di: Proprieta' per 1/3

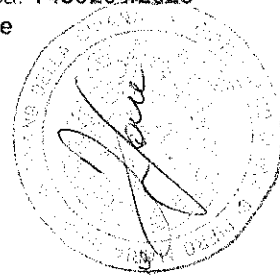
➤ 2. BRIZZI Massimo (CF BRZMSM65C01G653E)

nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 01/03/1965

Diritto di: Proprieta' per 1/3

*Gianni Brizzi*  
*Massimo Brizzi*  
*Gianni Brizzi*





> 3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)

nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 20/06/1968

Diritto di: Proprieta' per 1/3

> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 06/03/2023

Impianto meccanografico del 30/04/1971

Immobile attuale

Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR)

Foglio 19 Particella 6

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 07/03/2007

Impianto meccanografico del 30/04/1971

Immobile attuale

Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR)

Foglio 19 Particella 6

Redditi: dominicale Euro 18,81 Lire 36.430

agrario Euro 9,41 Lire 18.215

Particella con qualità: PASCOLO di classe 01  
Superficie: 36.430 m<sup>2</sup>

Partita: 213

☐ dal 07/03/2007 al 12/12/2007

Immobile attuale

Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR)

Foglio 19 Particella 6

Redditi: dominicale Euro 37,63

agrario Euro 18,81

Particella con qualità: PRATO di classe 02  
Superficie: 36.430 m<sup>2</sup>

☐ dal 12/12/2007 al 03/04/2008

Immobile attuale

Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR)

Foglio 19 Particella 6

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 39,07

agrario Euro 19,90

Superficie: 36.430 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. AR0052114 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5577.1/2007)

Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

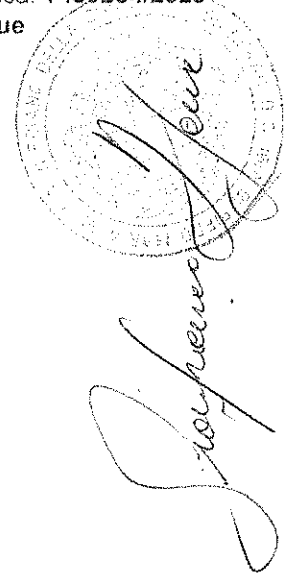
TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. AR0278387 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 35152.1/2007)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Handwritten signatures: 'Paola Brizzi', 'Gianfrancesco', and 'Gianfrancesco' written vertically on the right side.







Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,89	Euro 36,18
Reddito agrario	Euro 1,81	Euro 18,09
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	1.401	35.029
Qualità	SEMINATIVO	PRATO
Classe	1	2

☐ dal 03/04/2008 al 19/11/2020

Immobilabile attuale

Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR)

Foglio 19 Particella 6

Redditi: dominicale Euro 37,63  
agrario Euro 18,81

Particella con qualità: PRATO di classe 02  
Superficie: 36.430 m<sup>2</sup>

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084847 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16081.1/2007)

Annotazioni: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

☐ dal 19/11/2020 al 06/03/2023

Immobilabile attuale

Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR)

Foglio 19 Particella 6

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 18,82  
agrario Euro 9,41

Superficie: 36.430 m<sup>2</sup>

TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2020 Pratica n. AR0054627 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2515.1/2020)

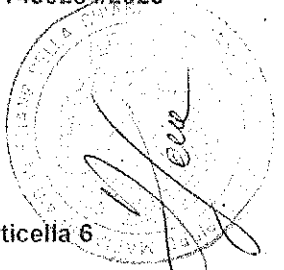
Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/04/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5808574 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5808574)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,01	Euro 18,81
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 9,40
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	16	36 414
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1

*[Handwritten signatures and notes]*  
Buzzi Pizzi  
Gian Pizzi





➤ Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR) Foglio 19 Particella 6

- 1. BARDESCHI Egisto  
nato a ARTOGNE (BS) il 25/09/1893  
☑ dall'impianto al 03/04/1969 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)
- 1. ANGIOLONI Delfina  
(CF NGLDFN05S70A541Y)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 30/11/1905  
☑ dal 03/04/1969 al 29/12/1991  
Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- 2. BARDESCHI Anna  
(CF BRDNNA28L55A541F)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 15/07/1928  
☑ dal 03/04/1969 al 29/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- 3. BARDESCHI Elso  
(CF BRDLSE25A09A541W)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 09/01/1925  
☑ dal 03/04/1969 al 29/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- 4. BARDESCHI Luisa  
(CF BRDLSU31E46A541Q)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 06/05/1931  
☑ dal 03/04/1969 al 29/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- 1. BARDESCHI Anna  
(CF BRDNNA28L55A541F)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 15/07/1928  
☑ dal 29/12/1991 al 08/11/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
- 2. BARDESCHI Elso  
(CF BRDLSE25A09A541W)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 09/01/1925  
☑ dal 29/12/1991 al 08/11/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
- 3. BARDESCHI Luisa  
(CF BRDLSU31E46A541Q)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 06/05/1931  
☑ dal 29/12/1991 al 08/11/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
- 1. BARDESCHI Anna  
(CF BRDNNA28L55A541F)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 15/07/1928  
☑ dal 08/11/2009 al 22/02/2011  
Diritto di: Proprieta' per 6/18 bene personale  
(deriva dall'atto 4)
- 2. BARDESCHI Daniela  
(CF BRDDNL57S62A541O)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 22/11/1957

1. Impianto meccanografico del 30/04/1971

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1969 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 194 n. 17 registrato in data 05/07/1969 - Voltura n. 8373 in atti dal 08/08/1973

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/12/1991 - SC Registrazione - Voltura n. 3189.1/1992 in atti dal 14/07/1992

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/11/2009 - PU Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 9990 n. 85 registrato in data 16/03/2010 - DICH. DI SUCCESS. DI BARDESCHI ELSON Voltura n. 3324.2/2010 - Pratica n. AR0049786 in atti dal 19/03/2010

*Frank Frances*

*Anna Bardeschi*  
*Elso Bardeschi*  
*Luisa Bardeschi*  
*Daniela Bardeschi*



☐ dal 08/11/2009 al 22/02/2011  
Diritto di: Proprieta' per 1/18 bene personale  
(deriva dall'atto 4)

➤ 3. BARDESCHI Daniele  
(CF BRDDNL66R12G653W)  
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
12/10/1966

☐ dal 08/11/2009 al 22/02/2011  
Diritto di: Proprieta' per 1/18 bene personale  
(deriva dall'atto 4)

➤ 4. BARDESCHI Gian Piero  
(CF BRDGPR43M31A541W)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 31/08/1943

☐ dal 08/11/2009 al 22/02/2011  
Diritto di: Proprieta' per 1/18 bene personale  
(deriva dall'atto 4)

➤ 5. BARDESCHI Luisa  
(CF BRDLSU31E46A541Q)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 06/05/1931

☐ dal 08/11/2009 al 22/02/2011  
Diritto di: Proprieta' per 6/18 bene personale  
(deriva dall'atto 4)

➤ 6. BARDESCHI Paolo  
(CF BRDPLA70L061155B)  
nato a SANSEPOLCRO (AR) il 06/07/1970

☐ dal 08/11/2009 al 22/02/2011  
Diritto di: Proprieta' per 1/18 bene personale  
(deriva dall'atto 4)

➤ 7. SANDRONI Mariose'  
(CF SNDMRS29A63A541L)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 23/01/1929

☐ dal 08/11/2009 al 22/02/2011  
Diritto di: Proprieta' per 2/18 bene personale  
(deriva dall'atto 4)

➤ 1. BARDESCHI Anna  
(CF BRDNNA28L55A541F)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 15/07/1928

☐ dal 22/02/2011 al 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

➤ 1. BARDESCHI Anna  
(CF BRDNNA28L55A541F)  
nata a BADIA TEDALDA (AR) il 15/07/1928

☐ dal 25/06/2020 al 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

➤ 1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955

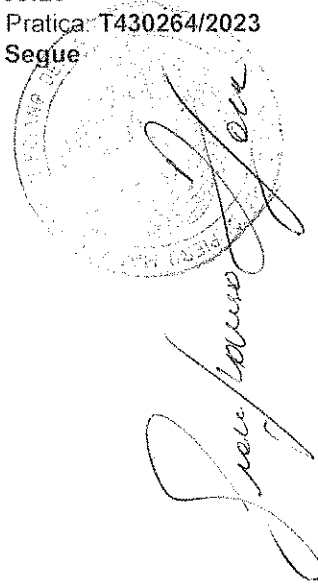
☐ dal 25/06/2020 al 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 7)

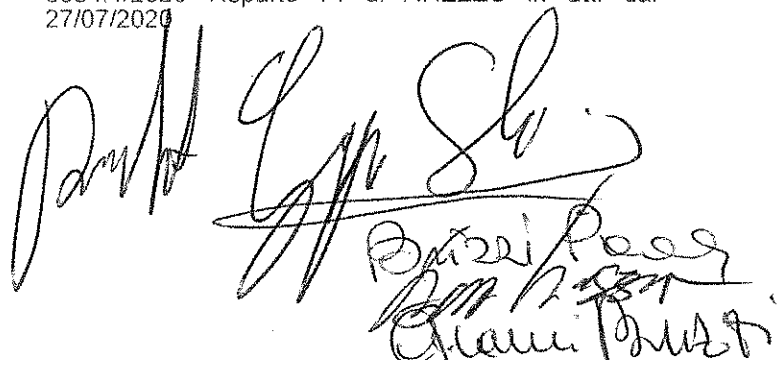
➤ 2. BRIZZI Massimo  
(CF BRZMSM65C01G653E)  
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
01/03/1965

5. Atto del 22/02/2011 Pubblico ufficiale  
GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO  
(AR) Repertorio n. 104863 - DIVISIONE Nota  
presentata con Modello Unico n. 3209.1/2011 Reparto  
PI di AREZZO in atti dal 16/03/2011

6. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
25/06/2020 Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione  
Volume 88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022 -  
Trascrizione n. 7874/2022 Reparto PI di AREZZO in atti  
dal 13/06/2022

7. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI ANNA del  
25/06/2020 Registrazione Volume 88888 n. 230158  
registrato in data 16/07/2020 - Trascrizione n.  
6964.1/2020 Reparto PI di AREZZO in atti dal  
27/07/2020

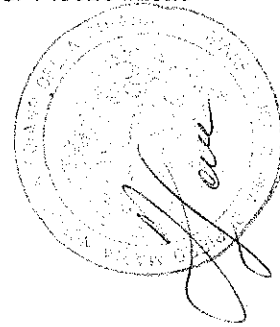






- ☑ dal 25/06/2020 al 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 7)
- 3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)  
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
20/06/1968
- ☑ dal 25/06/2020 al 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 7)
- 1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)  
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955
- ☑ dal 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 8)
- 2. BRIZZI Massimo  
(CF BRZMSM65C01G653E)  
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
01/03/1965
- ☑ dal 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 8)
- 3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)  
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il  
20/06/1968
- ☑ dal 25/06/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 8)

8. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI  
ANNARettifica la trasc. n.6964/2020 del 25/06/2020  
Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume  
88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022  
Trascrizione n. 7874.1/2022 Reparto PI di AREZZO in  
atti dal 13/06/2022



*Lucy Polico*

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

*Andrea Guzzi*  
*Stefano*  
*Brizzi Paola*  
*Brno Moson*  
*Gianni Brizzi*





IO SOTTOSCRITTO GIANFRANCO DI IOIA, NOTAIO IN FOIANO DELLA CHIANA AI SENSI DELL'ART.68-TER LEGGE 89/1913 E DELL'ART. 22 D.LGS. 82/2005, CERTIFICO LA CONFORMITÀ ALL'ORIGINALE CARTACEO, CONSERVATO FRA I MIEI ROGITI, DELLA PRESENTE COPIA.

SI RILASCIA IN ESENZIONE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 5 TABELLA ALLEGATO B D.P.R. 642/1972.

FOIANO DELLA CHIANA, GIOVEDÌ, 07 MARZO 2024.

F.TO: GIANFRANCO DI IOIA NOTAIO.



GIANFRANCO DI IOIA  
NOTAIO

Repertorio n. 7.621

Raccolta n. 5.747

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU'**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventitre, il giorno ventinove del mese di dicembre

**29 dicembre 2023**

In Sansepolcro, nel mio ufficio secondario in Via XX Settembre n. 99

Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chiana iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**sono comparsi**

**SCHIRRU ROBERTO GIUSEPPE**, nato a Sassari il 26 maggio 1969 (cod.fisc. SCH RRT 69E26 I452W), che interviene al presente atto quale Consigliere delegato e quindi nella legale rappresentanza della società

- "**BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.**", con sede in Milano, Via Francesco Tamagno n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12334000960, REA MI-2655356

**GIOVANNINI ROBERTO**, nato a Badia Tedalda il 3 dicembre 1954, residente in Badia Tedalda, Località Fresciano n. 59 (cod.fisc. GVN RRT 54T03 A541Z), coniugato in regime di separazione dei beni

**GIOVANNINI FABRIZIO**, nato a Badia Tedalda il 14 febbraio 1953, residente in Badia Tedalda, Località Fresciano n. 60 (cod.fisc. GVN FRZ 53B14 A541H), coniugato in regime di separazione dei beni

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

**premessso**

- che con scrittura privata del giorno 8 giugno 2022 GIOVANNINI ROBERTO e GIOVANNINI FABRIZIO promettevano di costituire, a titolo oneroso, a favore della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., il diritto di superficie sui terreni di seguito meglio indicati, con le relative e necessarie servitù, avente ad oggetto l'installazione di una o più turbine eoliche e la realizzazione delle relative pertinenze;

- che, avvalendosi delle autorizzazioni e facoltà concesse dai proprietari nel contratto di cui sopra, la società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L. ha avviato le attività funzionali e strumentali all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione del suddetto intervento, e per ogni intervento annesso, ad oggi non rilasciate;

- che le parti mi chiedono di ricevere in deposito il contratto suindicato affinché lo assoggetti alla registrazione ed alla trascrizione e di apportare al predetto contratto le modifiche di seguito indicate.

Tanto premesso, affinché del presente atto costituisca parte integrante e sostanziale, i comparenti

**dichiarano**

con il presente atto quanto segue.

**1.** La BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., come rappresentata, da un lato, Giovannini Fabrizio e Giovannini Roberto, dall'altro, mi chiedono di ricevere in deposito il contratto redatto in forma di scrittura privata di cui in premessa, che mi consegnano, il quale si compone di n. 5 (cinque) fogli, per n. 8 (otto) pagine impressionate, ed io lo allego al presente atto sotto la lettera "**A**" omissane la lettura per dispensa datami dai comparenti ed omettendo l'allegazione

Registrato ad Arezzo  
il 15 gennaio 2024  
al n. 521 Serie 1T  
Euro 200,00

Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 16 gennaio 2024  
Reg. Gen. 912  
Reg. Part. 724  
Esatti 235,00

delle visure catastali ivi allegare, per espressa richiesta dei comparenti.

I comparenti ne riconoscono le sottoscrizioni, precisando quanto segue:

a) il contratto ha ad oggetto la promessa, sottoscritta in data 8 giugno 2022, di costituzione a titolo oneroso

- del *diritto di superficie*, per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo di compravendita, avente ad oggetto la realizzazione, sui terreni di seguito descritti ed individuati siti in Comune di Badia Tedalda, di una o più turbine eoliche per la produzione di energia elettrica da fonte eolica, all'interno di una superficie circolare e relativa colonna d'aria cilindrica, chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di metri 170 (centosettanta), avente come centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti, su area da individuare previo frazionamento degli attuali mappali a cura e spese della "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.";

- delle *servitù* di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.);

b) che la "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L." ha dichiarato di esercitare il diritto di opzione e per effetto di tale esercizio deve ritenersi concluso fra le parti un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e di servitù, retto dalle clausole di cui al contratto allegato e salve le modifiche di seguito indicate.

**2.** Il diritto di superficie e di servitù dovrà essere costituito su aree ricadenti nella maggior consistenza dei seguenti terreni posti in Comune di Badia Tedalda di proprietà di Giovannini Fabrizio e Giovannini Roberto per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno:

- appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 170.49.90 (ettari centosettanta are quarantanove centiare novanta) confinanti nell'insieme con i mappali:

- 67, 74, 37 e 20 del foglio 19;

- 84, 85, 54, 55, 86, 24, 25, strada vicinale di Fonte coperta e strada vicinale delle Serriole del foglio 20;

- 1, 7, 8, 15, 12, 13, 9, 10, 32, 33, 34, 35 del foglio 21;

- 12, 86, 15, 9, 27, 28, 91, 96, 33, 106, 107, 30, 89, 43, 92 e 90 del foglio 27;

- 47, 65, 36, 24, 35, 66, 48, 49, 38, 67, 59, 55, 7, 5, 9, 40 e 53 del foglio 28;

- 15, 16, 17, 31, e 35 del foglio 29;

- 92, 3, 24, 25, 43, 85, 29, 28, 46, 30, 32, 33, 8, 7 e 5 del foglio 30;

- 9, 4, 10, 11, 2, fosso delle Bizzacchere, 40, 82, 81 e fosso del Bugione del foglio 31 salvo altri.

Nel **Catasto Terreni foglio 19** particella

**38** ha 02.52.30, r.d. Euro 7,82, r.a. Euro 7,82

Nel **Catasto Terreni foglio 20** particelle

**2** ha 00.03.90, r.d. Euro 0,12, r.a. Euro 0,12

**3** ha 02.08.80, r.d. Euro 5,39, r.a. Euro 5,39

**23** ha 01.32.50, r.d. Euro 4,11, r.a. Euro 4,11

44 ha 00.32.10, r.d. Euro 1,49, r.a. Euro 0,99  
51 ha 01.75.20, r.d. Euro 9,05, r.a. Euro 4,52  
52 ha 00.12.20, r.d. Euro 0,38, r.a. Euro 0,38  
53 ha 22.58.20, r.d. Euro 70,24, r.a. Euro 70,24  
56 ha 02.62.30, r.d. Euro 14,23, r.a. Euro 13,55  
57 ha 02.46.20, r.d. Euro 12,72, r.a. Euro 12,72  
58 ha 02.23.20, r.d. Euro 11,53, r.a. Euro 11,53  
59 ha 00.21.40, r.d. Euro 0,67, r.a. Euro 0,67  
60 ha 00.05.10, r.d. Euro 0,16, r.a. Euro 0,16  
61 ha 00.20.20, r.d. Euro 2,09, r.a. Euro 1,05  
62 ha 00.06.30, r.d. Euro 0,20, r.a. Euro 0,20  
63 ha 03.76.30, r.d. Euro 19,43, r.a. Euro 19,43  
96 ha 00.25.30, r.d. Euro 0,85, r.a. Euro 0,85  
118 ha 00.34.70, r.d. Euro 1,61, r.a. Euro 1,08  
119 ha 02.38.20, r.d. Euro 12,30, r.a. Euro 6,18  
122 ha 04.40.10, r.d. Euro 2,06, r.a. Euro 1,39  
123 ha 00.41.80, r.d. Euro 1,96, r.a. Euro 1,35  
124 ha 01.12.50, r.d. Euro 5,81, r.a. Euro 5,45  
125 ha 00.14.50, r.d. Euro 0,46, r.a. Euro 0,46  
126 ha 01.43.10, r.d. Euro 7,39, r.a. Euro 7,39  
129 ha 02.24.60, r.d. Euro 13,49, r.a. Euro 11,60  
136 ha 01.89.50, r.d. Euro 5,92, r.a. Euro 5,92  
137 ha 01.25.00, r.d. Euro 6,46, r.a. Euro 3,23  
138 ha 09.20.10, r.d. Euro 4,75, r.a. Euro 2,41  
140 ha 00.41.70, r.d. Euro 2,15, r.a. Euro 2,15  
141 ha 02.23.20, r.d. Euro 11,53, r.a. Euro 11,53  
142 ha 00.02.70, r.d. Euro 0,09, r.a. Euro 0,09  
143 ha 00.06.50, r.d. Euro 0,66, r.a. Euro 0,33  
145 ha 00.17.00, r.d. Euro 1,32, r.a. Euro 1,32  
149 ha 01.87.30, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 9,67  
151 ha 02.27.50, r.d. Euro 6,17, r.a. Euro 7,29  
159 ha 01.00.10, r.d. Euro 5,17, r.a. Euro 4,91  
Nel **Catasto Terreni foglio 21** particelle  
22 ha 01.01.00, r.d. Euro 4,28, r.a. Euro 2,15  
43 ha 02.88.10, r.d. Euro 14,88, r.a. Euro 14,88  
85 ha 00.45.80, r.d. Euro 1,74, r.a. Euro 0,86  
86 ha 00.83.40, r.d. Euro 2,41, r.a. Euro 1,11  
87 ha 04.81.80, r.d. Euro 23,85, r.a. Euro 11,92  
Nel **Catasto Terreni foglio 27** particelle  
14 ha 00.92.30, r.d. Euro 3,06, r.a. Euro 3,06  
29 ha 00.49.70, r.d. Euro 2,03, r.a. Euro 1,02  
31 ha 01.66.40, r.d. Euro 8,59, r.a. Euro 8,59  
32 ha 01.08.60, r.d. Euro 4,55, r.a. Euro 4,76  
104 ha 05.70.00, r.d. Euro 29,43, r.a. Euro 27,88  
105 ha 03.93.40, r.d. Euro 20,32, r.a. Euro 18,30  
Nel **Catasto Terreni foglio 28** particelle  
8 ha 01.82.60, r.d. Euro 8,49, r.a. Euro 5,66  
10 ha 00.30.20, r.d. Euro 1,40, r.a. Euro 0,94  
23 ha 00.41.50, r.d. Euro 1,93, r.a. Euro 1,29  
25 ha 04.31.90, r.d. Euro 22,31, r.a. Euro 22,31

26 ha 00.12.60, r.d. Euro 0,59, r.a. Euro 0,39  
39 ha 01.67.60, r.d. Euro 4,41, r.a. Euro 4,16  
41 ha 03.10.10, r.d. Euro 1,43, r.a. Euro 0,96  
46 ha 07.54.50, r.d. Euro 30,13, r.a. Euro 19,48  
50 ha 02.32.20, r.d. Euro 6,79, r.a. Euro 6,00  
51 ha 04.47.40, r.d. Euro 24,15, r.a. Euro 15,75  
52 ha 00.77.10, r.d. Euro 3,58, r.a. Euro 2,39  
56 ha 00.13.30, r.d. Euro 0,67, r.a. Euro 0,34  
58 ha 01.43.60, r.d. Euro 4,40, r.a. Euro 4,40  
63 ha 00.40.20, r.d. Euro 1,04, r.a. Euro 1,04

Nel **Catasto Terreni foglio 29** particelle

18 ha 02.76.80, r.d. Euro 8,11, r.a. Euro 5,24  
19 ha 01.16.70, r.d. Euro 3,61, r.a. Euro 1,82

Nel **Catasto Terreni foglio 30** particelle

4 ha 06.96.80, r.d. Euro 35,98, r.a. Euro 33,46  
6 ha 00.76.30, r.d. Euro 3,55, r.a. Euro 2,36  
26 ha 19.08.20, r.d. Euro 87,63, r.a. Euro 51,09  
84 ha 02.95.70, r.d. Euro 10,73, r.a. Euro 8,78

Nel **Catasto Terreni foglio 31** particelle

1 ha 00.82.00, r.d. Euro 6,35, r.a. Euro 6,35  
12 ha 01.29.40, r.d. Euro 6,68, r.a. Euro 3,35  
39 ha 05.36.80, r.d. Euro 33,91, r.a. Euro 27,73  
80 ha 01.14.30, r.d. Euro 5,46, r.a. Euro 4,14

Il tutto è pervenuto alla parte promittentecostituente:

- *compravendita* del 21 ottobre 1988 ai rogiti del Notaio Marco Fanfani di Arezzo rep.n. 1617 trascritto ad Arezzo il 26 ottobre 1988 al n. 9672, con il quale Giovannini Fabrizio e Giovannini Roberto acquistavano da Maioli Ade-mo nato a Badia Tedalda il 30 maggio 1904 per quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà la particelle 56 del foglio 20, le particelle 23, 25, 26, 39, 41, 56 e 58 del foglio 28, la particella 31 del foglio 80 tutte al c.t., con precisazione che detto atto è stato successivamente rettificato con atto del Notaio Enrico Maria Stasi di Sansepolcro trascritto ad Arezzo il 10 ottobre 2012 al n. 10324 di registro particolare;

- *decreto di trasferimento* del 7 novembre 2008 emesso dal Tribunale di Arezzo rep.n. 326, con il quale venivano assegnati a Giovannini Fabrizio e Giovannini Roberto per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno e contro Parreschi Alighiero nato il a Badia Tedalda il 15 dicembre 1940 (cod. fisc. PRR LHR 40T15 A541X), gli immobili al foglio 20 particella 60, 61, 143, 145 al C.T.

- *successione* a Gori Rosa, nata a Badia Tedalda il 17 giugno 1924, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 30 maggio 2008 (den. 15 Vol. 299 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Sansepolcro il 21 ottobre 2008, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 9 gennaio 2009 al n. 213 di registro particolare) la cui eredità si è devoluta per legge a favore dei figli Giovannini Fabrizio e Giovannini Roberto per quote paritetiche in piena proprietà. Per tale eredità in data 11 giugno 2016 è stata trascritta accettazione tacita di eredità ad Arezzo il 29 giugno 2012 al n. 6807 di formalità.

- *successione* a Giovannini Carluccio, nato a Badia Tedalda il 12 luglio 1923, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 28 settembre 1992 (den. 48 Vol. 252 presentata presso l'Ufficio del Registro di Sansepolcro il 26 novembre 1993, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo l'8 genna-

io 1994 al n. 221 di registro particolare) la cui eredità si è devoluta per legge a favore dei figli Giovannini Fabrizio e Giovannini Roberto per quote paritetiche in piena proprietà.

*Si precisa che per tale eredità non è mai stata trascritta accettazione tacita.*

A Carluccio Giovanni

- *compravendita* del 5 novembre 1987 ai rogiti del Notaio Oscar Giorgi di Sansepolcro rep.n. 50839 trascritto ad Arezzo il 2 dicembre 1987 al n. 9910 di formalità con il quale Bernacchi Aurelio nato a Chiusi della Verna il 14 febbraio 1904, vendeva a Giovannini Carluccio la particella 3 del foglio 20 al C.T.

- *compravendita* del 5 novembre 1987 ai rogiti del Notaio Franco Formica di Sansepolcro rep.n. 50839 trascritto ad Arezzo il 5 novembre 1987 al n. 9910 di particolare, con il quale Bernacchi Aurelio nato il 14 febbraio 1904 a Badia Tedalda, vedeva a Giovannini Carluccio la piena proprietà, al foglio 20 delle particelle 2, 3, 57, 59, 62, 63, 96, 129, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 149, 151; al foglio 21 delle particelle 22, 43, 85, 86 e al foglio 31 particella 1.

A Giovannini Carluccio e Gori Rosa

- *compravendita* del 15 aprile 1982 ai rogiti del Notaio Oscar Giorni di Sansepolcro rep.n. 25421/3870 reg.to a Sansepolcro il 5 maggio 1982 al n. 334 e trascritto ad Arezzo il 12 maggio 1982 al n. 4218 di formalità con il quale la Cassa per la formazione della proprietà contadina con sede in Roma vendeva con patto di riservato dominio a Giovannini Carluccio e Gori Rosa per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno in comunione legale, in particolare e fra maggior consistenza, tutte censite al C.T. al foglio 19 particella 38; al foglio 20 particella 23, 51, 52, 53, 118, 119, 122, 123, 124, 159; foglio 27 particelle 14, 29, 31, 32, 104, 105; foglio 28 particelle 8, 10, 46, 50, 51, 52, 63; foglio 29 particelle 18, 19; foglio 30 particelle 4, 6, 26, 84; foglio 31 particelle 12, 39;

- *a margine di questa formalità veniva annotato in data 17 luglio 2013 al n. 1368 di particolare, la cancellazione del patto riservato dominio dell'11 luglio 2013 ai rogiti del Notaio Enrico Maria Stasi di Sansepolcro rep.n. 497/324;*

**3.** La parte promittente venditrice garantisce fin da ora la piena proprietà e libera disponibilità dei beni e la loro libertà da diritti di terzi, privilegi anche fiscali, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- *servitù* di metanodotto a favore della "SNAM RETE GAS S.P.A." con sede in Sede San Donato Milanese (cod. fisc. 10238291008) e contro Giovannini Roberto e Fabrizio, gravante sulle particelle 22 e 43 del foglio 21 al C.T.

**4.** Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù è convenuto a misura

- in Euro 8,00 (otto/00) per ogni kilowatt di potenza dell'impianto installato sui terreni del proprietario, da rivalutare a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT FOI, e da assolvere in ratei annui, aventi scadenza entro 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio dell'impianto e, a seguire, entro il 28 febbraio di ciascun anno, senza interessi.

Ai fini fiscali si indica in via provvisoria il prezzo

- in Euro 800.000,00 (ottocentomila/00).

**5.** Le parti convengono di sottoporre il contratto preliminare, modificandolo, alla condizione sospensiva consistente nel rilascio, entro 3 (tre) anni da oggi:

- dell'autorizzazione unica regionale, previo ottenimento di ogni necessario provvedimento autorizzativo, parere o valutazione da parte delle competenti autorità;

- di tutte le autorizzazioni in genere per la cantierizzazione e per la finanziabilità del progetto.

Le parti fanno pieno rinvio, per ogni altro patto, clausola o obbligo, a quanto già convenuto nel contratto allegato, precisando:

- che in caso di contrasto fra l'identificazione e descrizione degli immobili oggetto del contratto, quali risultanti dall'articolato contrattuale allegato sub "A" o dal presente atto, prevalgono quelli indicati nel presente atto.

Spese del presente atto e conseguenti a carico della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L..

\* \* \*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto ai componenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Sottoscritto alle ore diciotto.

Consta di due fogli per sei pagine occupate.

F.to: Roberto Giuseppe Schirru

" : Giovannini Roberto

" : Giovannini Fabrizio

" : Gianfranco Di Ioia Notaio

**Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. FABRIZIO GIOVANNINI, nato a BADIA TEDALDA  
 il 14/02/1953, e residente a FRESCIANO (BADIA TEDALDA) 60  
 C.F. FGVNF353B14A541H, documento C. IDENTITÀ AT1084081  
 telefono n. 339-3045234, e-mail: FABRIZIO.GIOVANNINI@GMAIL.COM

Sig. ROSENZO GIOVANNINI, nato a BADIA TEDALDA  
 il 03/12/1954, e residente a FRESCIANO (BADIA TEDALDA) 59  
 C.F. FGVNRRT54T03A541Z, documento C. IDENTITÀ AV3364499  
 telefono n. 339-8915728, e-mail: EDE.BARTOLINI@GMAIL.COM

di seguito denominato "Proprietario",

All. 6 A all'Atto

N. 5747 di Racc.

e  
 la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: [badiatedaldaeolicosrl@pec.it](mailto:badiatedaldaeolicosrl@pec.it), numero REA MI - 2655356  
 Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n. 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

**PREMESSO**

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da tabella seguente e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali");

*Partho G. Schia*  
*Giuseppe*



*12/11/13*  
*13/11/13*



Catasto Terr. Comune	Foglio	Mappale Particella	Superficie (ha. are. ca)	Toponimo
Comune di Badia Tedalda	VEDI FOGLIO ALLEGATO B CON			
	LISTA DEI TERRENI			

Gios Tedalda  
 Gios Tedalda

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

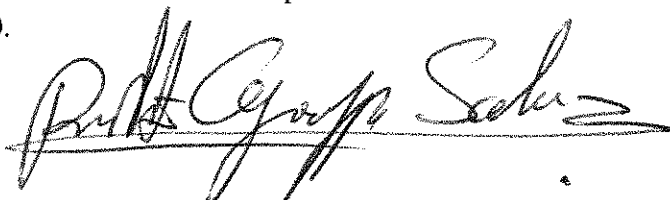
che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

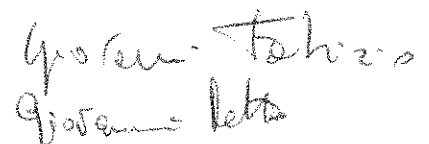
che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietario.

### TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina, pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.









6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

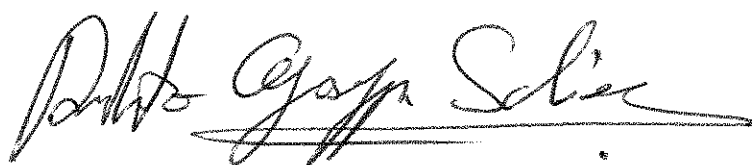
7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

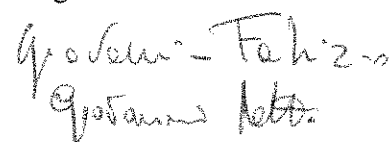
8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che

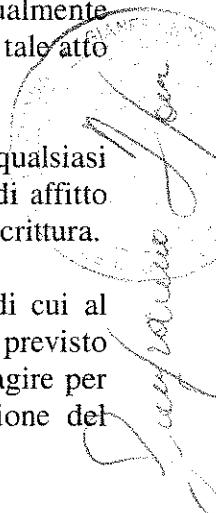


  
Giovanni Felizzini

blt

9/12/11

9/12/11

  
S. Francesco

le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.  
In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 8 GIUGNO 2022

**I/II Proprietari/o:**

Nome: FABRIZIO GIOVANNINI

Firma

Nome: ROBERTO GIOVANNINI

Firma

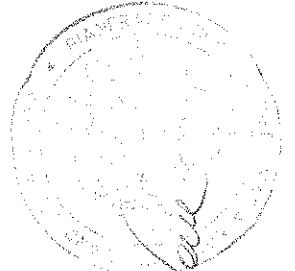
**La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):**

Nome: Sascha Claes (Ammistratore unico)

Firma

20	140	fare allegato
20	141	firmato
20	142	fare allegato
20	143	fare allegato
20	145	fare allegato
20	149	firmato
20	151	firmato
20	159	firmato
21	22	firmato
21	43	firmato
21	85	firmato
21	86	firmato
27	14	firmato
27	29	firmato
27	31	firmato
27	32	firmato
27	104	firmato
27	105	firmato
28	8	firmato
28	10	firmato
28	23	fare allegato
28	25	firmato
28	26	firmato
28	39	firmato
28	41	fare allegato
28	46	fare allegato
28	50	fare allegato
28	51	firmato
28	52	fare allegato
28	56	firmato
28	58	fare allegato
28	63	firmato
29	18	firmato
29	19	fare allegato
30	4	firmato
30	6	firmato
30	26	firmato
30	84	firmato
31	1	firmato
31	12	fare allegato
31	39	firmato
31	80	fare allegato

Giovanni batista  
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature: Roberto Gaja Silvia]*

*[Handwritten text: Giovanni batista]*

LISTA DEI TERNI "B"  
 DEI F.LLI GIOVANNINI  
 ALLEGATO AL CONTRATTO.

Giovannini

38	34	fare allegato
38	36	firmato
38	37	firmato
38	40	firmato
38	42	firmato
38	43	firmato
38	47	firmato
39	35	di Giovannini
39	49	firmato
39	50	fare allegato
39	56	firmato
19	38	firmato
20	2	fare allegato
20	3	firmato
20	23	fare allegato
20	44	fare allegato
20	51	firmato
20	52	firmato
20	53	firmato
20	56	fare allegato
20	57	firmato
20	58	fare allegato
20	59	fare allegato
20	60	fare allegato
20	61	fare allegato
20	62	fare allegato
20	63	fare allegato
20	96	fare allegato
20	118	firmato
20	119	firmato
20	122	fare allegato
20	123	firmato
20	124	firmato
20	125	firmato
20	126	firmato
20	129	firmato
20	136	firmato
20	137	firmato
20	138	fare allegato

*leg*

*Giovanni 16/9*  
*g...*

*Francesco...*



*Antonio Gaspari Sabini*

*Giovanni Felice*  
*Giovanni Felice*

IO SOTTOSCRITTO GIANFRANCO DI IOIA, NOTAIO IN FOIANO DELLA CHIANA AI SENSI DELL'ART.68-TER LEGGE 89/1913 E DELL'ART. 22 D.LGS. 82/2005, CERTIFICO LA CONFORMITÀ ALL'ORIGINALE CARTACEO, CONSERVATO FRA I MIEI ROGITI, DELLA PRESENTE COPIA.

SI RILASCIA IN ESENZIONE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 5 TABELLA ALLEGATO B D.P.R. 642/1972.

FOIANO DELLA CHIANA, GIOVEDÌ, 07 MARZO 2024.

F.TO: GIANFRANCO DI IOIA NOTAIO.





Repertorio n.7.622

Raccolta n. 5.748

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU'**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di dicembre

**29 dicembre 2023**

In Sansepolcro, nel mio ufficio secondario in Via XX Settembre n. 99

Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chiana iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**sono comparsi**

**SCHIRRU ROBERTO GIUSEPPE**, nato a Sassari il 26 maggio 1969 (cod.fisc. SCH RRT 69E26 I452W), che interviene al presente atto quale Consigliere delegato e quindi nella legale rappresentanza della società

- "**BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.**", con sede in Milano, Via Francesco Tamagno n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12334000960, REA MI-2655356

**GORI MARCELLO**, nato a Badia Tedalda il 24 novembre 1956, residente in Badia Tedalda, Località Rofelle - Cà Di Giovannicola n. 81 (cod.fisc. GRO MCL 56S24 A541A)

**RAVASSA MURIELLE CLAIRETTE**, nata a Nizza (Francia) 28 ottobre 1958, residente in Badia Tedalda, Località Rofelle - Cà Giovannicola n. 81 (cod.fisc. RVS MLL 58R68 Z110T), cittadina italiana

coniugi in regime di separazione dei beni

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

**premessso**

- che con scrittura privata del giorno 8 giugno 2022 GORI MARCELLO e RAVASSA MURIELLE CLAIRETTE promettevano di costituire, a titolo oneroso, a favore della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., il diritto di superficie sui terreni di seguito meglio indicati, con le relative e necessarie servitù, avente ad oggetto l'installazione di una o più turbine eoliche e la realizzazione delle relative pertinenze;

- che, avvalendosi delle autorizzazioni e facoltà concesse dai proprietari nel contratto di cui sopra, la società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L. ha avviato le attività funzionali e strumentali all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione del suddetto intervento, e per ogni intervento annesso, ad oggi non rilasciate;

- che le parti mi chiedono di ricevere in deposito il contratto suindicato affinché lo assoggetti alla registrazione ed alla trascrizione e di apportare al predetto contratto le modifiche di seguito indicate.

Tanto premesso, affinché del presente atto costituisca parte integrante e sostanziale, i comparenti

**dichiarano**

con il presente atto quanto segue.

**1.** La BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., come rappresentata, da un lato, Gori Marcello e Ravassa Murielle Clairette, dall'altro, mi chiedono di ricevere in deposito il contratto redatto in forma di scrittura privata di cui in premessa, che mi consegnano, il quale si compone di n. 3 (tre) fogli, per n. 6 (sei) pagine impressionate ed io lo allego al presente atto sotto la lettera "A" omessa-

Registrato ad Arezzo  
il 4 gennaio 2024  
al n. 222 Serie 1T  
Euro 200,00

Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 8 gennaio 2024  
Reg. Gen. 445  
Reg. Part. 370  
Esatti 235,00

ne la lettura per dispensa datami dai comparenti ed omettendo l'allegazione delle visure catastali ivi allegata, per espressa richiesta dei comparenti.

I comparenti ne riconoscono le sottoscrizioni, precisando quanto segue:

a) il contratto ha ad oggetto la promessa, sottoscritta in data 8 giugno 2022, di costituzione a titolo oneroso

- del *diritto di superficie*, per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo di compravendita, avente ad oggetto la realizzazione, sui terreni di seguito descritti ed individuati siti in Comune di Badia Tedalda (AR), di una o più turbine eoliche per la produzione di energia elettrica da fonte eolica, all'interno di una superficie circolare e relativa colonna d'aria cilindrica, chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di metri 170 (centosettanta), avente come centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti, su area da individuare previo frazionamento degli attuali mappali a cura e spese della "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.";

- delle *servitù* di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni di seguito menzionati. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).

b) che la "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L." ha dichiarato di esercitare il diritto di opzione e per effetto di tale esercizio deve ritenersi concluso fra le parti un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e di servitù, retto dalle clausole di cui al contratto allegato e salve le modifiche di seguito indicate.

**2.** Il diritto di superficie e servitù dovrà essere costituito su aree ricadenti nella maggior consistenza dei seguenti terreni posti in Comune di Badia Tedalda di proprietà di Gori Marcello e Ravassa Murielle Clairette, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno

- appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 104.268 (ettari dieci are quarantadue centiare sessantotto) confinante con i mappali 12, 13, 15, 1, 9, 10, 18, 27, 38, 32, 33, 20, 23, 24 e 37 del foglio 21 salvo altri.

Nel **Catasto Terreni foglio 21** particelle

**4** ha 01.53.40, r.d. Euro 5,17, r.a. Euro 5,17

**5** ha 02.45.90, r.d. Euro 12,70, r.a. Euro 12,70

**14** ha 00.44.80, r.d. Euro 2,10, r.a. Euro 2,10

**17** ha 01.60.54, r.d. Euro 5,86, r.a. Euro 4,05

**21** ha 01.34.14, r.d. Euro 4,85, r.a. Euro 3,29

**25** ha 00.08.40, r.d. Euro 0,26, r.a. Euro 0,26

**26** ha 00.56.80, r.d. Euro 2,13, r.a. Euro 1,53

**30** ha 00.81.50, r.d. Euro 3,02, r.a. Euro 2,14

**36** ha 01.57.20, r.d. Euro 6,10, r.a. Euro 4,59

Il tutto è pervenuto alla parte promittente costituente:

- in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno di proprietà piena con atto di compravendita del 3 febbraio 1990 ai rogiti del Notaio Marco Fanfani di Arezzo rep.n. 8193/829 trascritto ad Arezzo il 20 febbraio 1990 al n. 2253 di particolare con il quale Gori Marcello e Ravassa Murielle Clairette, come sopra gene-

ralizzati, acquistavano da Gori Maria Gabriella, nata a Badia Tedalda l'11 settembre 1947 e Gori Maria Maddalena, nata a Badia Tedalda il 9 dicembre 1942 in particolare e fra maggior consistenza, le particelle 4, 5, 17, 21, 25, 26, 30 e 36 del foglio 21 al C.T.

**3.** La parte promittente costituente garantisce fin da ora la piena proprietà e libera disponibilità dei beni e la loro libertà da diritti di terzi, privilegi anche fiscali, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- costituzione di vincolo di indivisibilità di anni 30 (trenta) del 20 giugno 1990 ai rogiti del Notaio Marco Fanfani di Arezzo rep.n. 10112 trascritto ad Arezzo il 15 settembre 1990 al n. 8648 di particolare a favore della regione toscana con sede a Firenze (cod. fisc. 01386030488) e contro Gori Marcello e Ravassa Murielle Clairette per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno in piena proprietà in particolare, fra maggior consistenza sulle particelle, 4,5,17, 21, 25, 26, 30 e 36 al C.T..

A margine di questa formalità in data 4 marzo 1995 al n. 386 di formalità veniva annotata cancellazione parziale di vincolo di indivisibilità il 19 dicembre 1994 ai rogiti del Notaio Carmelo Gambacorta rep.n. 29901.

- servitù di metanodotto del 9 maggio 2019 autenticato dal Notaio Guido Bolognesi di Roma rep.n. 47068/19040, trascritto ad Arezzo il 24 maggio 2019 al n. 5602 di formalità a favore della società SNAM RETE GAS con sede in San Donato Milanese (cod. fisc. 10238291008) e contro Gori Marcello e Ravassa Murielle Clairette gravante in particolare sulle particelle 4, 21 e 30 del foglio 21.

**4.** Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù è convenuto a misura

- in Euro 8,00 (otto/00) per ogni kilowatt di potenza dell'impianto installato sui terreni del proprietario, da rivalutare a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT FOI, e da assolvere in ratei annui, aventi scadenza entro 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio dell'impianto e, a seguire, entro il 28 febbraio di ciascun anno, senza interessi.

Ai fini fiscali si indica in via provvisoria il prezzo

- in Euro 800.000,00 (ottocentomila/00).

**5.** Le parti convengono di sottoporre il contratto preliminare, modificandolo, alla condizione sospensiva consistente nel rilascio, entro 3 (tre) anni da oggi:

- dell'autorizzazione unica regionale, previo ottenimento di ogni necessario provvedimento autorizzativo, parere o valutazione da parte delle competenti autorità;

- di tutte le autorizzazioni in genere per la cantierizzazione e per la finanziabilità del progetto.

Le parti fanno pieno rinvio, per ogni altro patto, clausola o obbligo, a quanto già convenuto nel contratto allegato, precisando:

- che in caso di contrasto fra l'identificazione e descrizione degli immobili oggetto del contratto, quali risultanti dall'articolato contrattuale allegato sub "A" o dal presente atto, prevalgono quelli indicati nel presente atto.

Spese del presente atto e conseguenti a carico della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L..

\* \* \*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto ai com-

parenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Sottoscritto alle ore diciotto e trenta.

Consta di un foglio per quattro pagine occupate.

F.to: Roberto Giuseppe Schirru

" : Gori Marcello

" : Ravassa Murielle Clairette

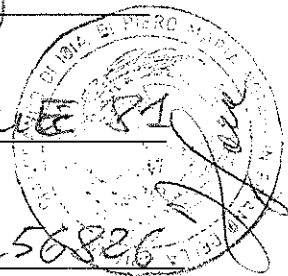
" : Gianfranco Di Iorio Notaio

**Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. GORI MARCELLO, nato a BADIA TEDALDA  
il 27.11.1956, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 81  
C.F. CRO7CL56S24A541A, documento CARTEA IDENTITÀ N. AY3456800  
telefono n. 393-2514188, e-mail: AZBIOGORIMARCELO@GMAIL.COM

Sig. RAVASSA MIRELLE CLIRETTE, nato a NIZZA (FRANCIA)  
il 28.10.1958, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 81  
C.F. RV57LL58R68Z10T, documento CARTEA IDENTITÀ N. AY3456826  
telefono n. IDEN, e-mail: IDEN



*Francesco*

di seguito denominato "Proprietario",  
e di seguito denominata "Società";  
All. "A" all'Atto  
N. 5748 di Racc.

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356  
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n. 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

**PREMESSO**

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da tabella seguente e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

*Prof. Giuseppe Schic*      *Prof. M. ...*      *Ravassa Mirelle Clirette*

Catasto Terr. Comune	Foglio	Mappale Particella	Superficie (ha.are.ca)	Toponimo
Comune di Badia Tedalda	21	4		LA CERBATA
	21	5		" "
	21	14		" "
	21	146		" "
	21	17		PIAN DI RAGNO
	21	25		" "
	21	26		" "
	21	21		" "
	21	36		" "
	21	30		" "

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

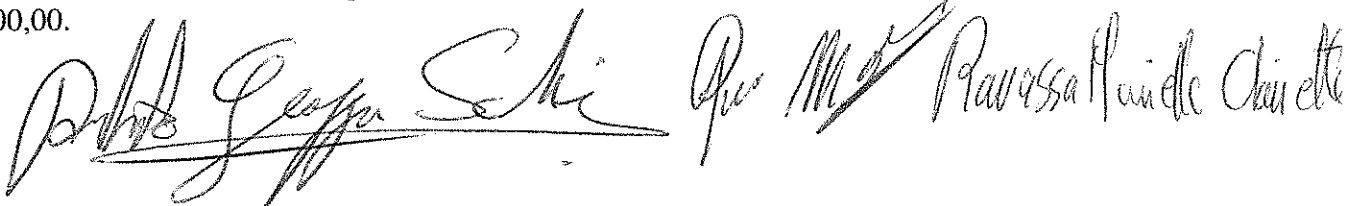
che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietario.

### TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.



6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.



7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

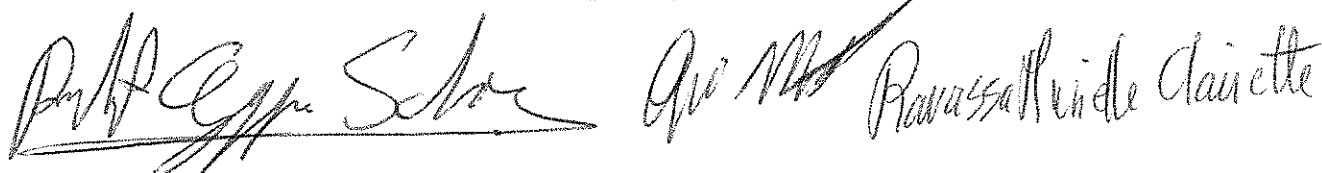
7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui ai precedenti punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che



Two handwritten signatures are visible at the bottom of the page. The signature on the left is written in dark ink and appears to be 'P. P. S. S. S.'. The signature on the right is written in blue ink and appears to be 'P. P. S. S. S.'. To the right of the signatures is a circular stamp with a signature written over it in blue ink. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.  
In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 8 GIUGNO 2022

**I/II Proprietari/o:**

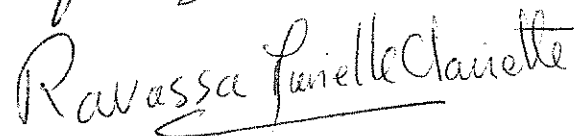
Nome: GORI MARCELLO

Firma



Nome: RAVASSA TURIELLE

Firma



**La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):**

Nome: Sascha Claes (Ammistratore unico)

Firma



IO SOTTOSCRITTO GIANFRANCO DI IOIA, NOTAIO IN FOIANO DELLA CHIANA AI SENSI DELL'ART.68-TER LEGGE 89/1913 E DELL'ART. 22 D.LGS. 82/2005, CERTIFICO LA CONFORMITÀ ALL'ORIGINALE CARTACEO, CONSERVATO FRA I MIEI ROGITI, DELLA PRESENTE COPIA.

SI RILASCIA IN ESENZIONE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 5 TABELLA ALLEGATO B D.P.R. 642/1972.

FOIANO DELLA CHIANA, GIOVEDÌ, 07 MARZO 2024.

F.TO: GIANFRANCO DI IOIA NOTAIO.



Repertorio n. 7.623

Raccolta n. 5.749

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU'**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di dicembre

**29 dicembre 2023**

In Sansepolcro, nel mio ufficio secondario in Via XX Settembre n. 99

Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chiana iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**sono comparsi**

**SCHIRRU ROBERTO GIUSEPPE**, nato a Sassari il 26 maggio 1969 (cod.fisc. SCH RRT 69E26 I452W), che interviene al presente atto quale Consigliere delegato e quindi nella legale rappresentanza della società

- "**BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.**", con sede in Milano, Via Francesco Tamagno n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12334000960, REA MI-2655356

**GORI MARCELLO**, nato a Badia Tedalda il 24 novembre 1956, residente in Badia Tedalda, Località Rofelle - Cà Di Giovannicola n. 81 (cod.fisc. GRO MCL 56S24 A541A), coniugato in regime di separazione dei beni

**GORI LEONARDO**, nato a Badia Tedalda il 24 agosto 1953, residente in Badia Tedalda, Località Rofelle - Ca' Di Giovannicola n. 79 (cod.fisc. GRO LRD 53M24 A541X), coniugato in regime di comunione legale

**GORI GIAMPAOLO**, nato a Badia Tedalda il 14 marzo 1960, residente in Piandimeleto, Viale Martiri di Via Fani n. 18 (cod.fisc. GRO GPL 60C14 A541G), legalmente separato

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

**premessso**

- che con scrittura privata del 17 ottobre 2023 GORI MARCELLO, GORI GIAMPAOLO e GORI LEONARDO, promettevano di costituire, a titolo oneroso, a favore della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., il diritto di superficie sui terreni di seguito meglio indicati, con le relative e necessarie servitù, avente ad oggetto l'installazione di una o più turbine eoliche e la realizzazione delle relative pertinenze;

- che, avvalendosi delle autorizzazioni e facoltà concesse dai proprietari nel contratto di cui sopra, la società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L. ha avviato le attività funzionali e strumentali all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione del suddetto intervento, e per ogni intervento annesso, ad oggi non rilasciate;

- che le parti mi chiedono di ricevere in deposito il contratto suindicato affinché lo assoggetti alla registrazione ed alla trascrizione e di apportare al predetto contratto le modifiche di seguito indicate.

Tanto premesso, affinché del presente atto costituisca parte integrante e sostanziale, i comparenti

**dichiarano**

con il presente atto quanto segue.

**1.** La BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., come rappresentata, da un lato, GORI MARCELLO, GORI GIAMPAOLO e GORI LEONARDO, dall'altro, mi chiedono di ricevere in deposito il contratto redatto in forma di scrittura privata di cui in

Registrato ad Arezzo  
il 4 gennaio 2024  
al n. 223 Serie 1T  
Euro 200,00

Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 8 gennaio 2024  
Reg. Gen. 446  
Reg. Part. 371  
Esatti 235,00  
Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 8 gennaio 2024  
Reg. Gen. 446  
Reg. Part. 371  
Esatti 235,00

premessa, che mi consegnano, il quale si compone di n. 3 (tre) fogli, per n. 6 (sei), ed io lo allego al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa datami dai comparenti ed omessa l'allegazione delle visure catastali al medesimo allegato, come richiesto dai comparenti.

I comparenti ne riconoscono le sottoscrizioni, precisando quanto segue:

a) il contratto ha ad oggetto la promessa, sottoscritta in data 17 ottobre 2023, di costituzione a titolo oneroso

- del diritto di superficie, per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo, avente ad oggetto la realizzazione, sui terreni di seguito descritti ed individuati siti in Comune di Badia Tedalda, di una o più turbine eoliche per la produzione di energia elettrica da fonte eolica, all'interno di una superficie circolare e relativa colonna d'aria cilindrica, chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di metri 170 (centosettanta), avente come centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti, su area da individuare previo frazionamento degli attuali mappali a cura e spese della "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.";

- delle servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).

b) che la "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L." ha dichiarato di esercitare il diritto di opzione e per effetto di tale esercizio deve ritenersi concluso fra le parti un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e di servitù, retto dalle clausole di cui al contratto allegato e salve le modifiche di seguito indicate.

**2.** Il diritto di superficie e di servitù dovrà essere costituito su aree ricadenti nella maggior consistenza dei seguenti terreni di proprietà Gori Giampaolo, Gori Leonardo e Gori Marcello per quota di 1/3 (un terzo) (un mezzo) ciascuno, posti in Comune di Badia Tedalda:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 33.320 (ettari tre are trentatre centiare venti), confinante con i mappali 7, 13, 16, 18, 28, 29, 51, 83, 82, 81, 71 salvo altri.

Nel **Catasto Terreni foglio 15** particelle

**14** ha 01.09.00, r.d. Euro 2,81, r.a. Euro 2,81

**15** ha 00.77.70, r.d. Euro 2,41, r.a. Euro 2,41

**49** ha 00.30.00, r.d. Euro 0,93, r.a. Euro 0,46

**50** ha 00.51.10, r.d. Euro 5,28, r.a. Euro 2,64

**69** ha 00.36.90, r.d. Euro 1,20, r.a. Euro 0,66

**70** ha 00.28.50, r.d. Euro 2,94, r.a. Euro 1,47.

Il tutto è pervenuto alla parte promittentecostituente:

- *successione* a Lotti Assunta Nella, nata a Castel delci il 25 giugno 1921, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 13 agosto 2010 (den. 26 Vol. 9990 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Sansepolcro il 24 gennaio 2011, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 22 marzo 2011 al n. 3448 di registro particolare) la cui eredità si è devoluta per legge a favore

dei figli Gori Giampaolo, Gori Marcello e Gori Leonardo, per quota di 3/45 (tre quarantacinquesimi) ciascuno per il diritto di piena proprietà quanto alle particelle 4, 15, 49, 50, 69 e 70 del foglio 15 al C.T.;

- *successione* a Gori Giovanni, nato a Badia Tedalda il 1° marzo 1919, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 2 settembre 2007 (den. 52 Vol. 298 presentata presso l'Ufficio del Registro di Sansepolcro il 2 settembre 2008, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 16 dicembre 2008 al n. 16174 di registro particolare e successiva integrativa trascritto il 22 marzo 2011 al n. 3447 di particolare) la cui eredità si è devoluta per legge a favore dei figli Gori Marcello, Leonardo, Gori Leonardo, per quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno per il diritto di piena proprietà quanto alle particelle 14, 15, 49, 50, 69 e 70 del foglio 15 al C.T.

A Gori Giovanni e Lotti Assunta Nella

- per divisione del 3 febbraio 1990 ai rogiti del Notaio Marco Fanfani di Arezzo rep.n. 8193 trascritto ad Arezzo il 20 febbraio 1990 al n. 2252 di formalità con il quale Gori Maria Gabriella, Gori Maria Maddalena, assegnavano le loro rispettive quote relativamente alle particelle 14 e 15, 49, 50, 69 e 70 del foglio 15 al C.T., a Gori Giovanni per il diritto di proprietà piena per i 3/5 (tre quinti) come bene personale e per quota di 2/5 (due quinti) in comunione dei beni con Lotti Assunta Nella.

A Gori Maria Gabriella, Gori Maddalena

- per negozio transattivo di vendita del 26 giugno 1989 ai rogiti del Notaio Giovan Battista Cirianni di Arezzo rep.n. 101902 con il quale a seguito del fallimento di Gori Gilberto venivano assegnate, in particolare e fra maggior consistenza a Gori Maria Gabriella, nata a Badia Tedalda l'11 settembre 1947 e Gori Maria Maddalena, nata a Badia Tedalda il 9 dicembre 1942 per quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuna in piena proprietà le particelle 14 e 15

a Gori Maria Gabriella, Gori Maddalena e Gori Gilberto,

- per *successione* a Gori Antonio, nato a Badia Tedalda il 29 gennaio 1909, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 6 ottobre 1980 (den. 10 Vol. 222 presentata presso l'Ufficio del Registro di Sansepolcro il 7 15 ottobre 1981, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 17 novembre 1981 al n. 9472 di registro particolare e successiva integrativa del 3 aprile 1989 trascritto ad Arezzo il 22 aprile 1989 al n. 4085 di formalità) la cui eredità si è devoluta per legge a favore dei figli Gori Maria Gabriella, Gori Maddalena e Gori Gilberto, nato a Badia Tedalda l'11 dicembre 1950 per la quota di 1/6 ciascuno.

A Gori Maria Maddalena

- per cessione di diritti del 7 settembre 1995 ai rogiti del Notaio Marco Fanfani di Sansepolcro rep.n. 30970 trascritto ad Arezzo il 4 ottobre 1995 al n. 9129 di formalità con il quale Comparini Marta, nata ad Anghiari l'11 settembre 1985 e Comparini Carlo nato a Sansepolcro il 30 maggio 1979 cedevano a Gori Maria Maddalena i loro diritti per la quota di 1/72 (un settantaduesimo) ciascuno di piena proprietà.

A Gori Maria Maddalena, Comparini Marta e Comparini Carlo

- per *successione* a Comparini Sisto, nato ad Anghiari il 5 luglio 1934, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 22 ottobre 1989 (den. 11 Vol. 259 presentata presso l'Ufficio del Registro di Sansepolcro il 16 ottobre 1996, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 21 ottobre 1996 al n. 9913 di registro particolare) la cui eredità si è devoluta per legge a favore del

coniuge Gori Maria Maddalena, ai figli Comparini Marta, nata ad Anghiari l'11 settembre 1985 e Comparini Carlo nato a Sansepolcro il 30 maggio 1979, per quote paritetiche di 1/72 (un settantaduesimo) ciascuno per il diritto di piena relativamente alle particelle 14 e 15 del foglio 15 al C.T.

A Gori Giovanni e Gori Antonio

- per compravendita del 7 aprile 1977 ai rogiti del Notaio Franco Formica di Sansepolcro rep.n. 17598/1881 reg.to a Sansepolcro il 27 aprile 1977 al n. 202 e trascritto ad arezzo il 6 maggio 1977 al n. 3593 di formalità, con il quale Valentini Agostino nato a Badia Tedalda il 28 aprile 1921 e Valentini Giuseppe nato a Badia Tedalda il 3 maggio 1923 vendevano a Gori Giovanni e Gori Antonio per quota di 1/2 ciascuno di proprietà piena le particelle 69 e 70 del foglio 15;

- per compravendita del 7 aprile 1977 ai rogiti del Notaio Franco Formica di Sansepolcro rep.n. 17599/1882 geg.to a Sansepolcro il 27 aprile 1977 al n. 203 e trascritto ad arezzo il 6 maggio 1977 al n. 3594 di formalità, con il quale Gori Maria Elia, nata a Badia Tedalda il 5 aprile 1911, Gori Golmira, nata a Badia Tedalda, il 9 marzo 1921 e Gori Rosa, nata a Badia Tedalda il 17 giugno 1924 vendevano ciascuna per i propri diritti la quota complessiva di 12/30 (dodici trentesimi) del diritto di piena proprietà a Gori Giovanni, nato a Badia Tedalda il 1° marzo 1919 e Gori Antonio, nato a Badia Tedalda, il 29 gennaio 1909, le particelle 14, 15, 49 e 50.

a Gori Maria Elia, Gori Golmira, Gori Rosa, Gori Giovanni e Gori Antonio,

- per *successione* a Gori Genesio, nato a Badia Tedalda il 22 luglio 1882, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 15 luglio 1966 (den. 20 Vol. 188 certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 23 febbraio 1967 al n. 1217 di registro particolare) la cui eredità si è devoluta per testamento pubblico a favore di Gori Antonio, e Gori Giovanni, e per la quota di legittima per quota di 12/30 (dodici trentesimi), a Gori Maria Elia, Gori Golmira, e Gori Rosa, quanto alle particelle part. 14, 15, 49 e 50.

A Gori Genesio

- per compravendita del 14 gennaio 1947 ai rogiti del Notaio Francesco Olivoni Rep.n. 7794/3917/1 trascritto ad Arezzo il 20 gennaio 1947 al n. 212 con il quale Gori Genesio acquistava da Butteri Domenia, Butteri Letizia e Butteri Celeste terreni in Badia Tedalda al vecchio Catasto

**3.** La parte promittente costituente garantisce fin da ora la piena proprietà e libera disponibilità dei beni e la loro libertà da diritti di terzi, privilegi anche fiscali, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- servitù di metanodotto del 9 maggio 2019 ai rogiti del Notaio Guido Bolognesi di Roma rep.n. 47076/19048 trascritto ad Arezzo il 24 maggio 2019 al n. 5610 gravante sulle particelle 14, 49 e 69.

**4.** Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù è convenuto a misura

- in Euro 8,00 (otto/00) per ogni kilowatt di potenza dell'impianto installato sui terreni del proprietario, da rivalutare a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT FOI, e da assolvere in ratei annui, aventi scadenza entro 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio dell'impianto e, a seguire, entro il 28 febbraio di ciascun anno, senza interessi.

Ai fini fiscali si indica in via provvisoria il prezzo

- in Euro 800.000,00 (ottocentomila/00).

5. Le parti convengono di sottoporre il contratto preliminare, modificandolo, alla condizione sospensiva consistente nel rilascio, entro 3 (tre) anni da oggi:

- dell'autorizzazione unica regionale, previo ottenimento di ogni necessario provvedimento autorizzativo, parere o valutazione da parte delle competenti autorità;

- di tutte le autorizzazioni in genere per la cantierizzazione e per la finanziabilità del progetto.

Le parti fanno pieno rinvio, per ogni altro patto, clausola o obbligo, a quanto già convenuto nel contratto allegato, precisando:

- che in caso di contrasto fra l'identificazione e descrizione degli immobili oggetto del contratto, quali risultanti dall'articolato contrattuale allegato sub "A" o dal presente atto, prevalgono quelli indicati nel presente atto.

Spese del presente atto e conseguenti a carico della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L..

\* \* \*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto ai componenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Sottoscritto alle ore diciotto e cinquanta.

Consta di due fogli per sei pagine occupate.

F.to: Roberto Giuseppe Schirru

" : Gori Marcello

" : Gori Leonardo

" : Gori Giampaolo

" : Gianfranco Di Ioia Notaio



**Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. GORI TARCELLO, nato a BADIA TEDALDA  
il 27-11-1956, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 81  
C.F. GR07CL56524A541A, documento C. IDENTITÀ N° AY3456800  
telefono n. 393-2514188, e-mail: A2BIOGORITARCELLO@PALICE.IT

Sig. GORI GIANPAOLO, nato a BADIA TEDALDA  
il 14-03-1960, e residente a PIAN DI MELETO V. LETARTINI V. FIANI 78  
C.F. GR06PL60014A541G, documento C. IDENTITÀ N° GA08949HX

Sig. LEONARDO GORI, nato a BADIA TEDALDA  
il 26-08-1953, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 79  
C.F. GR0LR052724A541X, documento PATENTE N° VIX006780X

All. ^ A ^ all'Atto  
N. 5749 di Racc.

di seguito denominato "Proprietario",

e

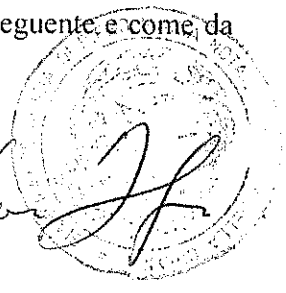
la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: [badiatedaldaeolicosrl@pec.it](mailto:badiatedaldaeolicosrl@pec.it), numero REA MI - 2655356  
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n. 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

**PREMESSO**

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da tabella seguente, e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

*Roberto Giampaolo Schim. Gori Leonardo*  
*For Gianpaolo Gori M. Z. Prof. J. F.*



Catasto Terr. Comune	Foglio	Mappale Particella	Superficie (ha.are.ca)	Toponimo
Comune di Badia Tedalda	15	14		CÀ PARCELLO
	15	28		" "
	15	29		" "
	15	30		" "
	15	49		LA SPESOU
	15	50		" "
	15	69		" "
	15	70		" "

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

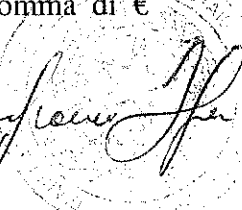
che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

### TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

*Roberto Giuseppe Scimone*  
*Pietro Lombardo* *Giancarlo* *Giancarlo*  
*Paolo* *M. P.*  


6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei sui terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

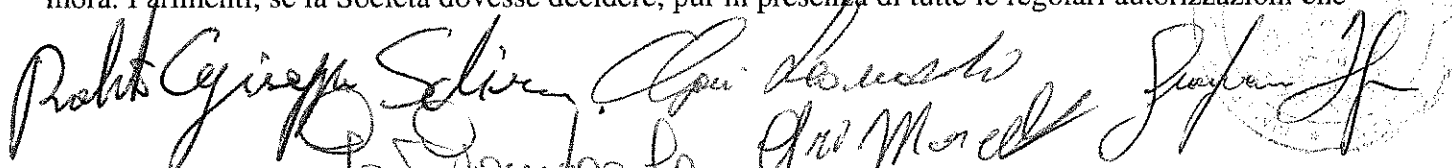
7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui ai precedenti punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che


 The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a circular stamp, likely an official seal or registration mark, which is partially obscured by the signatures. The signatures appear to be of various individuals, possibly representing the parties to the contract.

le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.  
In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 17/10/2022

**I/Il Proprietari/o:**

Nome: GORI MARCELLO

NOTE: GORI GIANPAOLO

Nome: GORI LEONARDO

Firma

Firma

Firma

**La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):**

Nome: Sascha Claes (Amministratore unico)

Firma

IO SOTTOSCRITTO GIANFRANCO DI IOIA, NOTAIO IN FOIANO DELLA CHIANA AI SENSI DELL'ART.68-TER LEGGE 89/1913 E DELL'ART. 22 D.LGS. 82/2005, CERTIFICO LA CONFORMITÀ ALL'ORIGINALE CARTACEO, CONSERVATO FRA I MIEI ROGITI, DELLA PRESENTE COPIA.

SI RILASCIA IN ESENZIONE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 5 TABELLA ALLEGATO B D.P.R. 642/1972.

FOIANO DELLA CHIANA, GIOVEDÌ, 07 MARZO 2024.

F.TO: GIANFRANCO DI IOIA NOTAIO.



GIANFRANCO DI IOIA  
NOTAIO

Repertorio n. 7.636

Raccolta n. 5.755

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU'**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventiquattro il giorno dodici del mese di gennaio

**12 gennaio 2024**

In Sansepolcro, nel mio ufficio secondario in Via XX Settembre n. 99

Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chiana iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**sono comparsi**

**SCHIRRU ROBERTO GIUSEPPE**, nato a Sassari il 26 maggio 1969 (cod.fisc. SCH RRT 69E26 I452W), che interviene al presente atto quale Consigliere delegato e quindi nella legale rappresentanza della società

- "**BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.**", con sede in Milano, Via Francesco Tamagno n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12334000960, REA MI-2655356

**BURATTINI FRANCO**, nato a Roma il 2 agosto 1950, residente in Roma, Via Monterone n.4 (cod.fisc. BRT FNC 50M02 H501K), coniugato in regime di comunione legale

**BURATTINI MARIA CHIARA**, nata a Bologna il 13 marzo 1996, residente in Bologna, Via San Donato n.41/2 (cod.fisc. BRT MCH 96C53 A944D), di stato civile libero

**GORI GABRIELE**, nato a Roma il 10 maggio 1971, residente in Roma, Via Santafiora n. 35/A (cod.fisc. GRO GRL 71E10 H501N), coniugato in regime di comunione legale

**BURATTINI MARIA GRAZIA**, nata a Roma il 11 febbraio 1949, residente in Roma, Via Proba Petronia n.82 (cod.fisc. BRT MGR 49B51 H501O), di stato civile libero

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

**premessso**

- che con scrittura privata del 10 gennaio 2023 Gori Gabriele, Burattini Franco, Burattini Maria Chiara e Burattini Maria Grazia promettevano di costituire, a titolo oneroso, a favore della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., il diritto di superficie sui terreni di seguito meglio indicati, con le relative e necessarie servitù, avente ad oggetto l'installazione di una o più turbine eoliche e la realizzazione delle relative pertinenze;

- che avvalendosi delle autorizzazioni e facoltà concesse dai proprietari nel contratto di cui sopra, la società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L. ha avviato le attività funzionali e strumentali all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione del suddetto intervento, e per ogni intervento annesso, ad oggi non rilasciate;

- che le parti mi chiedono di ricevere in deposito il contratto suindicato affinché lo assoggetti alla registrazione ed alla trascrizione e di apportare al predetto contratto le modifiche di seguito indicate.

Tanto premesso, affinché del presente atto costituisca parte integrante e sostanziale, i comparenti

**dichiarano**

con il presente atto quanto segue.

Registrato ad Arezzo  
il 25 gennaio 2024  
al n. 896 Serie 1T  
Euro 200,00

Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 26 gennaio 2024  
Reg. Gen. 1535  
Reg. Part. 1231  
Esatti 235,00



1. La BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., come rappresentata, da un lato, Gori Gabriele, Burattini Franco, Burattini Maria Chiara e Burattini Maria Grazia, dall'altro, mi chiedono di ricevere in deposito il contratto redatto in forma di scrittura privata di cui in premessa, che mi consegnano, il quale si compone di n. 3 (tre) fogli, per n. 6 (sei) pagine impressionate, ed io lo allego al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per dispensa datami dai comparenti.

I comparenti ne riconoscono le sottoscrizioni, precisando quanto segue:

a) il contratto ha ad oggetto la promessa, sottoscritta in data 10 gennaio 2023, di costituzione a titolo oneroso

- del *diritto di superficie*, per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo di costituzione, avente ad oggetto la realizzazione, sui terreni di seguito descritti ed individuati siti in Comune di Badia Tedalda, di una o più turbine eoliche per la produzione di energia elettrica da fonte eolica, all'interno di una superficie circolare e relativa colonna d'aria cilindrica, chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di metri 170 (centosettanta), avente come centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti, su area da individuare previo frazionamento degli attuali mappali a cura e spese della "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.";

- delle *servitù* di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarla, come da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.);

b) che la "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L." ha dichiarato di esercitare il diritto di opzione e per effetto di tale esercizio deve ritenersi concluso fra le parti un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e di servitù, retto dalle clausole di cui al contratto allegato e salve le modifiche di seguito indicate.

2. Il diritto di superficie e servitù dovrà essere costituito su aree ricadenti nella maggior consistenza dei seguenti terreni posti in Comune di Badia Tedalda di proprietà di Gori Gabriele per quota di 1/2 (un mezzo), Burattini Franco, Burattini Maria Chiara e Burattini Maria Grazia per quota di 1/6 (un sesto) ciascuno di proprietà piena:

- appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 10.190 (ettari uno are una centiare novanta), confinanti con Montini Lino, Montini Pier Luigi, Sisti Morvena, Gori Giampaolo, Leonardo e Marcello, salvo altri.

Nel **Catasto Terreni foglio 15** particelle

**42** ha 00.77.30, r.d. Euro 2,00, r.a. Euro 2,00

**43** ha 00.24.60, r.d. Euro 0,76, r.a. Euro 0,38

Il tutto è pervenuto alla parte promittente costituentecome segue:

-- a *Gori Gabriele*

- per *successione* a Gori Giuliano, nato a Roma il 24 maggio 1964 apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 16 dicembre 1998 (den. 19/18318/99 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma l'8 agosto 2001, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 14 agosto 2008 al n. 11099 di re-

gistro particolare) eredità devoluta per legge a favore dei fratello Gori Gabriele per la quota di 25/100 (venticinque centesimi) di proprietà piena;

-- a *Gori Gabriele e a Gori Giuliano*

- per *successione* a Gori Giona, nato a Badia Tedalda (AR) il 24 gennaio 1922 apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 27 settembre 1990 (den. 46/13419/91 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma il 5 aprile 1991, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 30 marzo 2009 al n. 3669 di registro particolare) eredità devoluta per legge a favore dei figli Gori Gabriele nato a Roma il 10 maggio 1971 e Gori Giuliano, nato a Roma il 24 maggio 1964, per quota di 1/4 (un quarto) ciascuno;

-- a *Burattini Renato, Burattini Franco, Burattini Paolo, Burattini Maria Grazia*

- per *successione* a Gori Adele, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 28 luglio 1998 (den. 2258/9990/10 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma il 12 luglio 1998, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 14 febbraio 2011 al n. 1784 di registro particolare) eredità devoluta per legge a favore del coniuge Burattini Renato, nato a Roma il 22 dicembre 1913 e ai figli Burattini Franco, Burattini Paolo e Burattini Maria Grazia;

-- a *Burattini Franco, Burattini Paolo, Burattini Maria Grazia*

- per *successione* a Burattini Renato, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 6 ottobre 2004 (den. 2157/9990/10 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma il 5 luglio 2010, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 12 ottobre 2010 al n. 11905 di registro particolare) eredità devoluta per legge a favore dei figli Burattini Franco, Burattini Paolo e Burattini Maria Grazia per la quota di 25/100 (venticinque centesimi) di proprietà piena;

-- a *Burattini Maria Chiara*

- per *successione* a Burattini Paolo, nato a Roma il 17 novembre 1959 apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 26 gennaio 2016 (den. 269990/17 presentata all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 10 gennaio 2107, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 3 febbraio 2017 al n. 1089 di registro particolare) eredità devoluta per legge a favore della figlia Burattini Maria Chiara;

-- a *Gori Giona e Gori Adele*, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di proprietà piena, con atto di permuta del 16 agosto 1967 ai rogiti del Notaio Fernando Bartolomei di Arezzo rep.n. 30620 Fascicolo n.15776/395 con il quale Gori Adele e Gori Giona e Montini Noè, nato a Badia Tedalda il 9 novembre 1896 si permutavano tra loro beni in Località Rofelle, in particolare ai primi due venivano assegnate le particelle 42 e 43 del foglio 15 al quale si rinvia per le ulteriori provenienze ed ai fini della continuità delle trascrizioni.

**3.** La parte promittente costituente garantisce fin da ora la piena proprietà e libera disponibilità dei beni e la loro libertà da diritti di terzi, privilegi anche fiscali, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**4.** Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù è convenuto a misura

- in Euro 8,00 (otto/00) per ogni kilowatt di potenza dell'impianto installato sui terreni del proprietario, da rivalutare a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT FOI, e da assolvere in ratei annui, aventi scadenza entro 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio dell'impianto e, a seguire, entro il 28 febbraio di ciascun anno, senza interessi.

Ai fini fiscali si indica in via provvisoria il prezzo

- in Euro 800.000,00 (ottocentomila/00).

**5.** Le parti convengono di sottoporre il contratto preliminare, modificandolo, alla condizione sospensiva consistente nel rilascio, entro 3 (tre) anni da oggi:

- dell'autorizzazione unica regionale, previo ottenimento di ogni necessario provvedimento autorizzativo, parere o valutazione da parte delle competenti autorità;

- di tutte le autorizzazioni in genere per la cantierizzazione e per la finanziabilità del progetto.

Le parti fanno pieno rinvio, per ogni altro patto, clausola o obbligo, a quanto già convenuto nel contratto allegato, precisando:

- che in caso di contrasto fra l'identificazione e descrizione degli immobili oggetto del contratto, quali risultanti dall'articolato contrattuale allegato sub "A" o dal presente atto, prevalgono quelli indicati nel presente atto.

Spese del presente atto e conseguenti a carico della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L..

\* \* \*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto ai componenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Sottoscritto alle ore quindici e cinquantacinque.

Consta di un foglio per quattro pagine occupate.

F.to: Maria Chiara Burattini

" : Gabriele Gori

" : Maria Grazia Burattini

" : Franco Burattini

" : Roberto Giuseppe Schirru

" : Gianfranco Di Iorio Notaio

*Roberto Gori*

# Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

**Gabriele Gori**, nato il 10.05.1971 a Roma, C.F.: GROGRL71E10H501N, residente a Roma in Via Santafiora 35A, c.a.p. 00148, patente n. U12X40064A, telefono 338-7525781, e-mail: g.gori@fastweb.it

insieme a **Burattini Maria Grazia**, nata a Roma, il 11.02.1949, C.F. BRTMGR49B51H501O, residente a Roma in via Proba Petronia n. 82, 00136, C. identità CA70904AD, tel. 3513113678;

**Burattini Maria Chiara**, nata a Bologna C.F.: BRTMCH96C53A944D residente a Bologna, in via San Donato n. 41/2, cap 40127, carta identità n. CA59841LM, tel 375-5700410;

**Burattini Franco**, nato a Roma il 02.08.1950, C.f. BRTFNC50M02H501K, residente a Roma, in via Monterone n. 4, cap 00186, Patente n. U15M59105B, tel. 3391864189

di seguito denominati, congiuntamente "Proprietari",  
e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: [badiatedaldaeolicosrl@pec.it](mailto:badiatedaldaeolicosrl@pec.it), numero REA MI - 2655356  
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n, 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

All. .... "A" ..... all'Atto  
N. .... 5755 ..... di Racc.

## PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da dati seguenti e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Catasto Comune	Foglio	Mappali	Toponimo
Badia Tedalda	15	42	
Badia Tedalda	15	43	

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

*Roberto Gori*

*Maria Grazia Burattini*  
*Maria Chiara Burattini*  
*Franco Burattini*  
*Roberto Gori*

*Gori*  
*Burattini*  
*Burattini*  
*Burattini*  
*Gori*

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

### TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o

*Parte Opp. Shie*

aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).

*[Handwritten signatures]*

4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.

5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

*[Handwritten signature]*

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

*Yvonne G. ...*

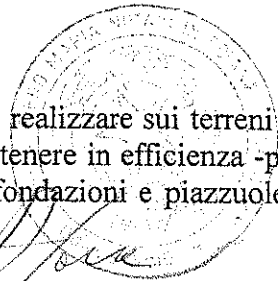
*Nome Chiave Buzoni*

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

*[Handwritten signature]*

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza - per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole),



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente

*Roberto G. S. S. S.*

rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il Proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi. In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta, a meno che non vi sia un giustificato impedimento, il quale non dovrà perdurare per oltre 60 giorni dalla data della ricezione della raccomandata A/R. Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.



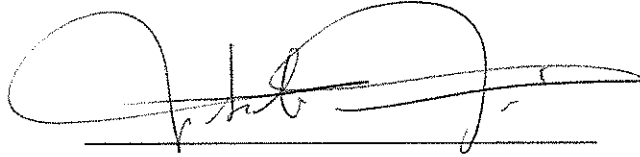
19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

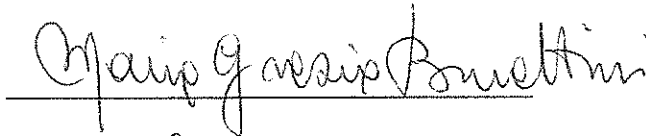
Badia Tedalda, li 10 Gennaio 2023

**Il Proprietario:**

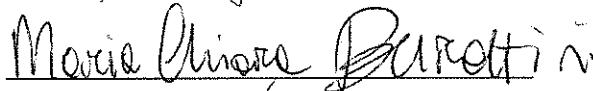
Gabriele Gori



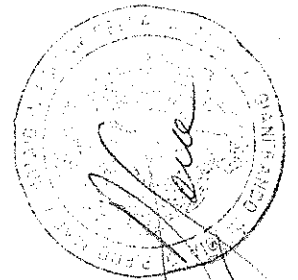
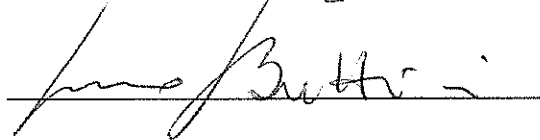
Burattini Maria Grazia



Burattini Maria Chiara

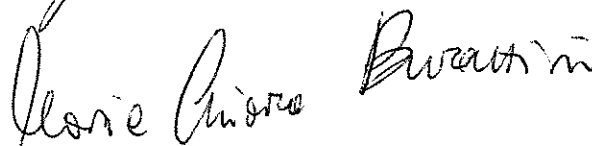
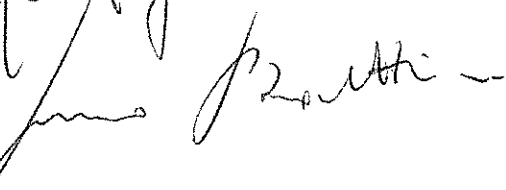
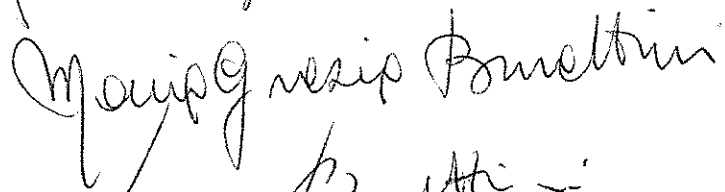
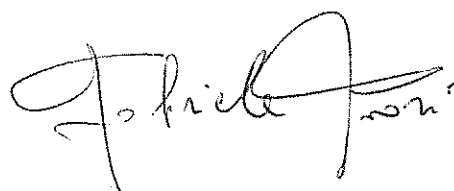
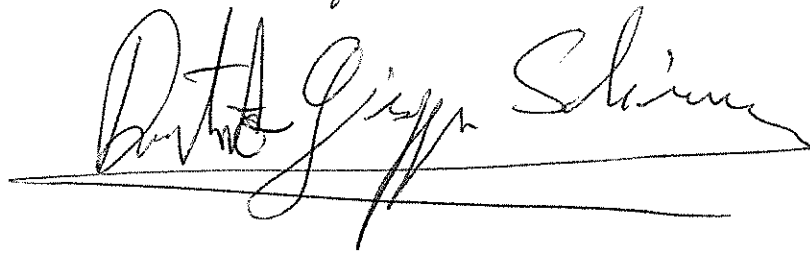
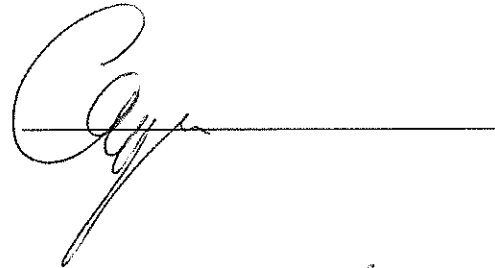


Burattini Franco



**La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):**

Nome: Sascha Claes (Amministratore unico)



IO SOTTOSCRITTO GIANFRANCO DI IOIA, NOTAIO IN FOIANO DELLA CHIANA AI SENSI DELL'ART.68-TER LEGGE 89/1913 E DELL'ART. 22 D.LGS. 82/2005, CERTIFICO LA CONFORMITÀ ALL'ORIGINALE CARTACEO, CONSERVATO FRA I MIEI ROGITI, DELLA PRESENTE COPIA.

SI RILASCIA IN ESENZIONE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 5 TABELLA ALLEGATO B D.P.R. 642/1972.

FOIANO DELLA CHIANA, GIOVEDÌ, 07 MARZO 2024.

F.TO: GIANFRANCO DI IOIA NOTAIO.



GIANFRANCO DI IOIA  
NOTAIO

Repertorio n. 7.637

Raccolta n. 5.756

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU'**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventiquattro il giorno dodici del mese di gennaio

**12 gennaio 2024**

In Sansepolcro, nel mio ufficio secondario in Via XX Settembre n. 99

Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chiana iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**sono comparsi**

**SCHIRRU ROBERTO GIUSEPPE**, nato a Sassari il 26 maggio 1969 (cod.fisc. SCH RRT 69E26 I452W), che interviene al presente atto quale Consigliere delegato e quindi nella legale rappresentanza della società

- "**BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.**", con sede in Milano, Via Francesco Tamagno n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12334000960, REA MI-2655356

**BETTI BRUNO**, nato a Pieve Santo Stefano il 30 novembre 1960, residente in Badia Tedalda, Via Serrette n.16 (cod.fisc. BTT BRN 60S30 G653P), il quale interviene al presente atto in rappresentanza e così in nome e per conto di

**ANGELI MARIA**, nata a Casteldelci il 21 settembre 1939 (cod.fisc. NGL MRA 39P61 C080J) e

**BETTI SILDO**, nato a Badia Tedalda il 6 novembre 1931 (cod.fisc. BTT SLD 31S06 A541G)

entrambi residenti in Badia Tedalda, Via Ricci n. 26, coniugati in regime comunione legale

in forza di procura speciale, ai rogiti di me Notaio del 12 gennaio 2024, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" omessane la lettura per dispensa datami dai parenti

I quali parenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo

**premessi**

- che con scrittura privata del 15 marzo 2023 Betti Sildo e Angeli Maria promettevano di costituire, a titolo oneroso, a favore della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., il diritto di superficie sui terreni di seguito meglio indicati, con le relative e necessarie servitù, avente ad oggetto l'installazione di una o più turbine eoliche e la realizzazione delle relative pertinenze;

- che, avvalendosi delle autorizzazioni e facoltà concesse dai proprietari nel contratto di cui sopra, la società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L. ha avviato le attività funzionali e strumentali all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione del suddetto intervento, e per ogni intervento annesso, ad oggi non rilasciate;

- che le parti mi chiedono di ricevere in deposito il contratto suindicato affinché lo assoggetti alla registrazione ed alla trascrizione e di apportare al predetto contratto le modifiche di seguito indicate.

Tanto premesso, affinché del presente atto costituisca parte integrante e sostanziale, i parenti

**dichiarano**

con il presente atto quanto segue.

**1.** La BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., come rappresentata, da un lato, Betti Sil-

Registrato ad Arezzo  
il 6 febbraio 2024  
al n. 1368 Serie 1T  
Euro 200,00

Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 8 febbraio 2024  
Reg. Gen. 2280  
Reg. Part. 1817  
Esatti 235,00

do e Angeli Maria, come rappresentati, dall'altro, mi chiedono di ricevere in deposito il contratto redatto in forma di scrittura privata di cui in premessa, che mi consegnano, il quale si compone di n. 3 (tre) fogli, per n. 6 (sei) pagine impressionate, ed io lo allego al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa datami dai comparenti.

I comparenti ne riconoscono le sottoscrizioni, precisando quanto segue:

a) il contratto ha ad oggetto la promessa, sottoscritta in data 15 marzo 2023, di costituzione a titolo oneroso

- del *diritto di superficie*, per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo di costituzione, avente ad oggetto la realizzazione, sui terreni di seguito descritti ed individuati siti in Comune di Badia Tedalda, di una o più turbine eoliche per la produzione di energia elettrica da fonte eolica, all'interno di una superficie circolare e relativa colonna d'aria cilindrica, chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di metri 170 (centosettanta), avente come centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti, su area da individuare previo frazionamento degli attuali mappali a cura e spese della "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.";

- delle *servitù* di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.);

b) che la "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L." ha dichiarato di esercitare il diritto di opzione e per effetto di tale esercizio deve ritenersi concluso fra le parti un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e di servitù, retto dalle clausole di cui al contratto allegato e salve le modifiche di seguito indicate.

**2.** Il diritto di superficie e servitù dovrà essere costituito su aree ricadenti nella maggior consistenza dei seguenti terreni posti in Comune di Badia Tedalda e precisamente su

- appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 12.930 (ettari uno are ventinove centiare trenta), di proprietà di Betti Sildo, quale diritto personale, per quota di 107/756 (centosette settecocinquantesimesimi) e di Betti Sildo e Angeli Maria, in comunione legale, per la residua quota di 649/756 (seicentoquarantanove settecocinquantesimesimi), confinanti con residua proprietà Betti Sildo e Angeli Maria, proprietà Betti Sildo, Gori e Ravassa, salvo altri.

Nel **Catasto Terreni foglio 20** particelle

**18** ha 00.51.00, r.d. Euro 2,63, r.a. Euro 2,63

**19** ha 00.78.30, r.d. Euro 2,43, r.a. Euro 2,43

Il tutto è pervenuto alla parte promittente costituente per:

- in parte per cessione di diritti del 3 ottobre 1987 ai rogiti del Notaio Oscar Giorgi di Sansepolcro rep.n. 47876 trascritto ad Arezzo il 2 novembre 1987 al n. 8894, da Toffanelli Marisa, Toffanelli Flora, Toffanelli Annunziata, Toffanelli Pia, Toffanelli Lidia, Betti Ebe, Betti Assunta, Montini Ofelia, Bini Orsola, Bini Ardelio, Bini Sesto, Bini Nicola, Bini Dinora a Betti Sildo e Angeli Maria in

comunione legale;

- in parte per cessione di diritti del 18 novembre 1978 ai rogiti del Notaio Oscar Giorgi di Sansepolcro rep.n. 14417/2700 reg.to a Sansepolcro l'11 dicembre 1978 al n. 1042 e trascritto ad Arezzo il 16 dicembre 1978 al n. 10309 da Betti Arturo, nato a Badia Tedalda il 25 novembre 1906 a Betti Sildo ed Angeli Maria in comunione legale;

- in parte per successione a Montini Adelinda nata a Badia Tedalda il 24 aprile 1899, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio il 15 novembre 1981 (den. 66 vol. 225 presentata all'Ufficio del Registro di Sansepolcro il 18 aprile 1983, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 4 maggio 1983 al n. 36040 di registro particolare e successiva integrativa del 2 novembre 1987 n. 32 Vol. 237 trascritto ad Arezzo il 7 dicembre 1987 al n.10085 di particolare), la cui eredità si è devoluta per legge ai figli Betti Assunta, nata Badia Tedalda il 26 gennaio 1925, Betti Ebe, nata a Badia Tedalda il 9 novembre 1927, Betti Sildo, come sopra generalizzato, ed alla figlia naturale Montini Ofelia, nata a Firenze il 23 marzo 1920 per quote paritetiche di 3/216 (tre duecentosedicesimi) ciascuno in piena proprietà;

- in parte per successione a Betti Sisto nato a Badia Tedalda il 6 agosto 1937, apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio l'8 ottobre 1968 (den. 32 vol. 237 presentata all'Ufficio del Registro di Sansepolcro il 2 novembre 1987, certificato di denunciata successione trascritto ad Arezzo il 7 dicembre 1987 al n. 10084 di registro particolare), la cui eredità si è devoluta per legge alla madre Montini Adelinda e ai fratelli Betti Assunta, nata a Badia Tedalda il 26 gennaio 1925, Betti Ebe, nata a Badia Tedalda il 9 novembre 1927, Betti Sildo come sopra rappresentato e alla figlia naturale Montini Ofelia, nata a Firenze il 23 marzo 1920.

Ai sopra richiamati atti di trasferimento si rinvia per le ulteriori provenienze ed ai fini della continuità delle trascrizioni.

**3.** La parte promittente costituente garantisce fin da ora la piena proprietà e libera disponibilità dei beni e la loro libertà da diritti di terzi, privilegi anche fiscali, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**4.** Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù è convenuto a misura

- in Euro 8,00 (otto/00) per ogni kilowatt di potenza dell'impianto installato sui terreni del proprietario, da rivalutare a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT FOI, e da assolvere in ratei annui, aventi scadenza entro 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio dell'impianto e, a seguire, entro il 28 febbraio di ciascun anno, senza interessi.

Ai fini fiscali si indica in via provvisoria il prezzo

- in Euro 800.000,00 (ottocentomila/00).

**5.** Le parti convengono di sottoporre il contratto preliminare, modificandolo, alla condizione sospensiva consistente nel rilascio, entro 3 (tre) anni da oggi:

- dell'autorizzazione unica regionale, previo ottenimento di ogni necessario provvedimento autorizzativo, parere o valutazione da parte delle competenti autorità;

- di tutte le autorizzazioni in genere per la cantierizzazione e per la finanziabilità del progetto.

Le parti fanno pieno rinvio, per ogni altro patto, clausola o obbligo, a quanto già convenuto nel contratto allegato, precisando:

- che in caso di contrasto fra l'identificazione e descrizione degli immobili oggetto del contratto, quali risultanti dall'articolato contrattuale allegato sub "A" o dal presente atto, prevalgono quelli indicati nel presente atto.

Spese del presente atto e conseguenti a carico della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.

\* \* \*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto ai componenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Sottoscritto alle ore diciassette e venticinque.

Consta di un foglio per quattro pagine occupate.

F.to: Betti Bruno

" : Roberto Giuseppe Schirru

" : Gianfranco Di Ioia Notaio

IO SOTTOSCRITTO GIANFRANCO DI IOIA, NOTAIO IN FOIANO DELLA CHIANA AI SENSI DELL'ART.68-TER LEGGE 89/1913 E DELL'ART. 22 D.LGS. 82/2005, CERTIFICO LA CONFORMITÀ ALL'ORIGINALE CARTACEO, CONSERVATO FRA I MIEI ROGITI, DELLA PRESENTE COPIA.

SI RILASCIA IN ESENZIONE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 5 TABELLA ALLEGATO B D.P.R. 642/1972.

FOIANO DELLA CHIANA, GIOVEDÌ, 07 MARZO 2024.

F.TO: GIANFRANCO DI IOIA NOTAIO.



GIANFRANCO DI IOIA  
NOTAIO

Repertorio n. 7.638

Raccolta n. 5.757

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU'**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventiquattro il giorno dodici del mese di gennaio

**12 gennaio 2024**

In Sansepolcro, nel mio ufficio secondario in Via XX Settembre n. 99

Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chiana iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**sono comparsi**

**SCHIRRU ROBERTO GIUSEPPE**, nato a Sassari il 26 maggio 1969 (cod.fisc. SCH RRT 69E26 I452W), che interviene al presente atto quale Consigliere delegato e quindi nella legale rappresentanza della società

- "**BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.**", con sede in Milano, Via Francesco Tamagno n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12334000960, REA MI-2655356

**CICCONI MARCO**, nato a Sansepolcro il 7 aprile 1983, residente in Badia Tedalda, Località Arsicci n.80 (cod.fisc. CCC MRC 83D07 I155C), di stato civile libero

**CICCONI MICHELE**, nato a Sansepolcro il 6 febbraio 1980, residente in residente in Badia Tedalda, Località Fresciano di Sotto n.69 (cod.fisc. CCC MHL 80B06 I155I), di stato civile libero

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

**premessso**

- che con scrittura privata del 16 marzo 2023 CICCONI MARCO e CICCONI MICHELE promettevano di costituire, a titolo oneroso, a favore della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., il diritto di superficie sui terreni di seguito meglio indicati, con le relative e necessarie servitù, avente ad oggetto l'installazione di una o più turbine eoliche e la realizzazione delle relative pertinenze;

- che, avvalendosi delle autorizzazioni e facoltà concesse dai proprietari nel contratto di cui sopra, la società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L. ha avviato le attività funzionali e strumentali all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione del suddetto intervento, e per ogni intervento annesso, ad oggi non rilasciate;

- che le parti mi chiedono di ricevere in deposito il contratto suindicato affinché lo assoggetti alla registrazione ed alla trascrizione e di apportare al predetto contratto le modifiche di seguito indicate.

Tanto premesso, affinché del presente atto costituisca parte integrante e sostanziale, i comparenti

**dichiarano**

con il presente atto quanto segue.

**1.** La BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L., come rappresentata, da un lato, Ciccioni Marco e Ciccioni Michele, dall'altro, mi chiedono di ricevere in deposito il contratto redatto in forma di scrittura privata di cui in premessa, che mi consegnano, il quale si compone di n. 3 (tre) fogli, per n. 6 (sei) pagine impressionate, ed io lo allego al presente atto sotto la lettera "**A**", omessane la lettura per dispensa datami dai comparenti.

I comparenti ne riconoscono le sottoscrizioni, precisando quanto segue:

Registrato ad Arezzo  
il 25 gennaio 2024  
al n. 897 Serie 1T  
Euro 400,00

Trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di  
AREZZO  
il 25 gennaio 2024  
Reg. Gen. 1483  
Reg. Part. 1190  
Esatti 235,00



a) il contratto ha ad oggetto la promessa, sottoscritta in data 16 marzo 2023, di costituzione a titolo oneroso

- del *diritto di superficie*, per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo di compravendita, avente ad oggetto la realizzazione, sui terreni di seguito descritti ed individuati siti in Comune di Badia Tedalda, di una o più turbine eoliche per la produzione di energia elettrica da fonte eolica, all'interno di una superficie circolare e relativa colonna d'aria cilindrica, chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di metri 170 (centosettanta), avente come centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti, su area da individuare previo frazionamento degli attuali mappali a cura e spese della "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L.";

b) che la "BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L." ha dichiarato di esercitare il diritto di opzione e per effetto di tale esercizio deve ritenersi concluso fra le parti un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e di servitù, retto dalle clausole di cui al contratto allegato e salve le modifiche di seguito indicate.

**2.** il diritto di superficie e servitù dovrà essere costituito su aree ricadenti nella maggior consistenza dei seguenti terreni posti in Comune di Badia Tedalda:

**2.1** beni di proprietà di *Ciccioni Marco e Ciccioni Michele*, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno:

- appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 65.700 (ettari sei are cinquantasette centiare zero), confinanti con proprietà Ciccioni Michele, proprietà Ciccioni Marco e Michele, Maioli Aldo e Miria, Guerra Silvana, Metozzi Roberto, Metozzi Rossella e Sensi Giuditta, strada vicinale, salvo altri.

Nel **Catasto Terreni foglio 19** particelle

**22** ha 01.25.60, r.d. Euro 6,49, r.a. Euro 6,49

**79** ha 02.14.10, r.d. Euro 14,10, r.a. Euro 7,46

Nel **Catasto Terreni foglio 18** particella

**10** ha 03.17.30, r.d. Euro 9,12, r.a. Euro 4,20

Il tutto è pervenuto alla parte promittente costituente per compravendita del 9 luglio 2009 ai rogiti del Notaio Gambacorta Carmelo di Sansepolcro rep.n. 102335/16645, trascritto ad Arezzo il 14 luglio 2009 al n. 8296 di particolare, da Maioli Maria, nata a Badia Tedalda il 22 giugno 1927 (cod. fisc. MLA MRA 27H62 A541D), atto al quale si rinvia per le ulteriori provenienze ed ai fini della continuità delle trascrizioni;

**2.2** beni promessi in vendita da *Ciccioni Michele*, quale acquirente con patto di riservato dominio e quindi con promessa di vendita di beni altrui:

- appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 126.920 (ettari dodici are sessantanove centiare venti), confinanti con proprietà Ciccioni Michele, proprietà Ciccioni Marco e Michele, strada poderale Calcinaia, salvo altri.

Nel **Catasto Terreni foglio 19** particella

**16** ha 01.13.50, r.d. Euro 2,93, r.a. Euro 1,17

**17** ha 00.91.10, r.d. Euro 2,35, r.a. Euro 0,94

**36** ha 04.35.30, r.d. Euro 22,48, r.a. Euro 11,24

**37** ha 02.25.70, r.d. Euro 11,66, r.a. Euro 5,83

**72** ha 04.03.60, r.d. Euro 10,83, r.a. Euro 4,42

Il tutto è stato acquistato da Ciccioni Michele in virtù di

- atto di compravendita con "patto di riservato dominio" del 2 agosto 1999 ai rogiti del Notaio Fanfani Marco di SANSEPOLCRO (AR) rep.n. 49839/7571, trascritto a Arezzo il 5 agosto 1999 al n. 8756 di registro particolare con il quale Ciccioni Michele acquistava dalla "CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA" le particelle 16, 17, 36, 37, 72 del foglio 19, precisando il suddetto di non aver assolto ad oggi l'intero prezzo ed obbligandosi ad assolverlo e a provvedere alla cancellazione del riservato dominio entro la data di stipula del contratto definitivo di costituzione.

Al predetto atto si rinvia per le ulteriori provenienze ed ai fini della continuità delle trascrizioni.

**3.** La parte promittente costituente garantisce fin da ora la piena proprietà e libera disponibilità dei beni e la loro libertà da diritti di terzi, privilegi anche fiscali, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione

- del vincolo di indivisibilità della durata di anni 30 (trenta) (termine ridotto ad anni 15 dall'art. 11 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228) del 2 agosto 1999 ai rogiti del Notaio Fanfani Marco di Sansepolcro rep.n. 49839, trascritto ad Arezzo il 5 agosto 1999 al n. 8757 di particolare a favore della "CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA" con sede in Sede Roma (cod. fisc. 80093830588), contro Ciccioni Michele gravante sulle particelle 16, 17, 36, 37, 72 del foglio 19;

- atto di vincolo del 23 dicembre 2003 ai rogiti del Notaio Fanfani Marco di Citta' di Castello rep.n. 6082, trascritto ad Arezzo il 9 gennaio 2004 al n. 320 di particolare con il quale Ciccioni Michele vincolava, tra le altre, le particelle 16, 17, 36, 37 e 72 del foglio 19 a favore del "COMUNE DI BADIA TEDALDA" (cod. fic. 82001090511) in ambito del programma di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'art. 4, della l.r. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modificazioni, approvato dalla Comunità Montana Valtiberina Toscana con determina n.4294 del 20 giugno 2003.

**4.** Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù è convenuto a misura

- in Euro 8,00 (otto/00) per ogni kilowatt di potenza dell'impianto installato sui terreni del proprietario, da rivalutare a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT FOI, e da assolvere in ratei annui, aventi scadenza entro 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio dell'impianto e, a seguire, entro il 28 febbraio di ciascun anno, senza interessi.

Ai fini fiscali si indica in via provvisoria il prezzo

- in Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) quanto ai diritti di cui al preliminare sub 2.1 ed

- in Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) quanto ai diritti di cui al preliminare sub 2.2.

**5.** Le parti convengono di sottoporre il contratto preliminare, modificandolo, alla condizione sospensiva consistente nel rilascio, entro 3 (tre) anni da oggi:

- dell'autorizzazione unica regionale, previo ottenimento di ogni necessario provvedimento autorizzativo, parere o valutazione da parte delle competenti autorità;

- di tutte le autorizzazioni in genere per la cantierizzazione e per la finanziabilità del progetto.

Le parti fanno pieno rinvio, per ogni altro patto, clausola o obbligo, a quanto già convenuto nel contratto allegato, precisando:

- che in caso di contrasto fra l'identificazione e descrizione degli immobili oggetto del contratto, quali risultanti dall'articolato contrattuale allegato sub "A" o dal presente atto, prevalgono quelli indicati nel presente atto.

Spese del presente atto e conseguenti a carico della società BADIA TEDALDA EOLICO S.R.L..

\* \* \*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto ai comparenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Sottoscritto alle ore diciotto e venticinque.

Consta di un foglio per quattro pagine occupate.

F.to: Ciccioni Marco

" : Ciccioni Michele

" : Roberto Giuseppe Schirru

" : Gianfranco Di Ioia Notaio

# Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

**Michele Ciccioni** nato a Sansepolcro (AR) il 06.02.1980 e residente in Badia Tedalda loc. Pratieghi 47/A codice fiscale nr. CCC MHL 80B06 I155I], telefono n. 339 355 7280  
e-mail: fratelliciccioni@gmail.com

insieme al fratello

**Marco Ciccioni**, nato a Sansepolcro (AR) il 07/04/1983, e residente a Badia Tedalda loc. Pratieghi, codice fiscale nr. CCCMRC83D07I155C),

di seguito denominato "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: [badiatedaldaeolicosrl@pec.it](mailto:badiatedaldaeolicosrl@pec.it), numero REA MI - 2655356  
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n, 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

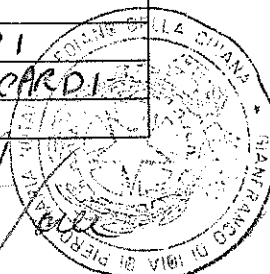
di seguito denominata "Società";

All. .... "A" ..... all'Atto  
N. .... 577 ..... di Racc.

## PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da dati seguenti e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Catasto Comune	Foglio	Mappali	Toponimo
Badia Tedalda	18	10,	POCCO 3 VESCO.
Badia Tedalda	19	36, 37	VALLONE
Badia Tedalda	19	3, 4, 5, 6, 79	1 SODI
Badia Tedalda	19	16, 17, 72	1 SODI
11	13	22	VALDI CARDI



*Stefano*

*Roberto Gylu*

*De Ciccioni*

*Ciccioni Marco*

*Michele Ciccioni*

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

### **TANTO PREMESSO**

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo

punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).

4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.

5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4, il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

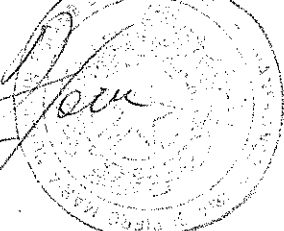
7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

*Stefano*



*Roberto Schim*

*Francesco Michel Cicciano Marco*

*CC*  
*Ciccan*  
*CC*

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in

questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9) Il Proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi. In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

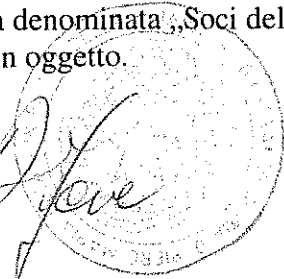
L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta. Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

*Stefano*

*Spive*



*Cicci*  
*Luciano*  
*Marchi*  
*Luciano*  
*Roberto Giuseppe Solim*



18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

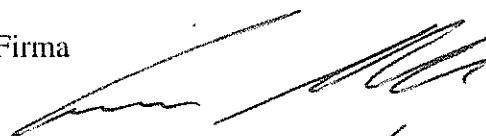
Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 16/03/2023

**Il Proprietario:**

Nome: **Michele Ciccioni**

Firma



Nome: **Marco Ciccioni**

Firma



**La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):**

Nome: Sascha Claes (Amministratore unico)

Firma



IO SOTTOSCRITTO GIANFRANCO DI IOIA, NOTAIO IN FOIANO DELLA CHIANA AI SENSI DELL'ART.68-TER LEGGE 89/1913 E DELL'ART. 22 D.LGS. 82/2005, CERTIFICO LA CONFORMITÀ ALL'ORIGINALE CARTACEO, CONSERVATO FRA I MIEI ROGITI, DELLA PRESENTE COPIA.

SI RILASCIA IN ESENZIONE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 5 TABELLA ALLEGATO B D.P.R. 642/1972.

FOIANO DELLA CHIANA, GIOVEDÌ, 07 MARZO 2024.

F.TO: GIANFRANCO DI IOIA NOTAIO.