



ANDREA SCAGLIA  
NOTAIO

Repertorio N.3384

Raccolta N.2838

**CONTRATTO PRELIMINARE**

**Tra:**

- La signora **ARDAGNA Giuseppa** nata a Salemi (TP) l'1 ottobre 1954, residente a Salemi (TP), Contrada Pioppo n.296, C.F. RDG GPP 54R41 H700A, che dichiara di essere di stato civile libero;

- La signora **CAPPELLO Laura** nata a Salemi (TP) il 6 marzo 1990, residente a San Vito Lo Capo (TP), via Mondello n. 69, n., C.F. CPP LRA 90C46 H700I, che dichiara di essere di stato civile libero;

(di seguito denominati anche per brevità i "**Concedenti**"),

- da una parte -

**e**

- **NP Sicilia 2 S.r.l.**, con sede legale in Milano, via San Marco 21, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 12844470968, con capitale sociale di euro 2.500,00 (due-milacinquecento,00) i.v., PEC npsicilia2@legalmail.it al presente atto debitamente rappresentata in persona del procuratore speciale VINCENZO DI MARCO, nato a Milena, il giorno 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, in Via Xiboli, 308, 93100 e domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri in virtù della procura speciale a firma autenticata dalla Dott.ssa Ezilda Mariconda, Notaio in Milano, del 19 maggio 2023 Rep. 36087, che si allega alla presente scrittura sotto la **lettera "E"**, (di seguito denominato anche per brevità la "**Società** o la "**Concessionaria**"),

- dall'altra parte -

(nel seguito il Concedente e la Concessionaria sono definiti, singolarmente, la "**Parte**", e congiuntamente, le "**Parti**")

**premesse che**

a) il Concedente è, in virtù dei titoli di cui infra, proprietario in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi (TP) con un'estensione di 58.330 mq (cinquantottomilatrecentotrenta metri quadrati), censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 11, mappali 11, 64 e 1, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'**Allegato "A"** (di seguito, il "**Terreno**") così suddiviso:

- **particella 11**, 01 ha, 32 are, 00 ca, classe 2, qualità vigneto, reddito dominicale € 122,71 reddito agrario € 40,90, confinante con le particelle 1, 64, 67;

- **particella 64**, 02 ha, 93 are, 60 ca, classe 3, qualità vigneto, reddito dominicale € 189,54 reddito agrario € 75,82, confinante con le particelle 1, 25, 11, 10, 67, 28, 65, 66;

- **particella 1**, 01 ha, 57 are, 70 ca, classe 2, qualità vigneto, reddito dominicale € 146,60 reddito agrario € 48,87;

Registrato

presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio di Agrigento

il **29/05/2023**

al n. 3116

Trascritto

presso l'Agenzia del Territorio

di TRAPANI

il 30/05/2023 ai nn.:

11364/9294

11365/9295

confinante nel suo intero con strada provinciale che porta a Marsala, con proprietà Nastasi, con proprietà Ingrassia, con proprietà Grassa;

b) che la Concessionaria è società attiva nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti eolici per la produzione di energia elettrica;

c) la Concessionaria è interessata ad acquisire dalla Concedente il diritto di superficie sul Terreno allo scopo di installarvi e porre in esercizio un progetto avente per oggetto la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto per la produzione elettrica da fonte eolica, che sarà costituito da aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su sostegni metallici, di seguito gli "**Aerogeneratori**" e ciascuno l'"**Aerogeneratore**"), opere civili con fondazione superficiale e profonda, nonché dalle necessarie opere accessorie e di servizio, quali linee elettriche, centrali di trasformazione, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, viabilità (piazzole, strade di accesso, aree di costruzione e di manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.) ed ogni altra opera civile, elettrica ed elettromeccanica necessaria alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del citato impianto (di seguito anche "**Impianto Eolico**");

d) la Concessionaria intende avviare le pratiche burocratiche necessarie all'ottenimento dal gestore di rete territorialmente competente della soluzione tecnica di connessione alla rete elettrica nazionale e, subordinatamente all'ottenimento della stessa, all'autorizzazione dell'Impianto Eolico;

e) la Concessionaria è altresì interessata ad acquisire anche il diritto di servitù sulle aree relative alla proiezione a terra dei rotori degli Aerogeneratori, nonché la piena disponibilità di ulteriori aree necessarie per lo svolgimento delle attività di cantiere strumentali alla realizzazione dell'Impianto Eolico e per le attività di manutenzione straordinaria dello stesso. Si precisa sin da ora che su tali aree la Concessionaria potrà accedere e stazionare liberamente (anche tramite soggetti terzi all'uopo incaricati), con ogni mezzo necessario allo svolgimento delle attività di cantiere e di manutenzione straordinaria, nonché installare qualsiasi macchinario utile all'esecuzione di tali attività, fermo restando che la gestione di dette aree potrà essere più specificamente disciplinata nel Contratto Definitivo (come di seguito definito). Dette aree sono evidenziate nella planimetria allegata al presente Preliminare (come di seguito definito) *sub lett. "B"* (congiuntamente con il Terreno, i "**Terreni**");

f) le Parti intendono dunque, con il presente atto, regolare i reciproci rapporti e intese in relazione ai Terreni, su-

perando così ogni previo accordo e pattuizione intercorsa con riferimento ai Terreni, che a partire dalla data odierna deve pertanto intendersi risolto.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Art. 1- Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "**Preliminare**") e ne costituiscono patto.

#### **Art 2 - Oggetto**

2.1 Il Concedente si obbliga a costituire e concedere, per sé e successivi aventi causa, a favore del Concessionario, che a sua volta, subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive (come in prosieguo definite) promette di accettare per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 1401 e seg. del c.c. prima della Data di Stipula del Definitivo (come di seguito definita), mediante la sottoscrizione di un contratto definitivo nei termini di cui all'art. 6 (di seguito, il "**Contratto Definitivo**"):

a) il diritto di superficie sul Terreno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 e seg. del c.c., al fine di costruire, mantenere e gestire l'Impianto Eolico, avente un'estensione di circa 1.272 mq (milleduecentosettantadue metri quadrati), come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'Allegato B ("**Diritto di Superficie**");

b) i diritti di servitù sui Terreni, da intendersi a titolo indicativo e non esaustivo, i diritti di accesso, di passaggio, di cavidotto, di elettrodotto - il tutto avente un'estensione di circa 462 mq (quattrocentosessantadue metri quadrati), come meglio individuato in tinta viola nella planimetria di cui all'Allegato B - e il diritto di sorvolo - quest'ultimo avente un'estensione di circa 10.198 mq (diecimilacentonovantotto metri quadrati) come meglio individuato e contornato in celeste nella planimetria di cui all'Allegato B - sui Terreni, e ogni altro diritto che possa essere necessario od opportuno, ad insindacabile giudizio della Concessionaria, per la gestione e la manutenzione dell'Impianto Eolico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale in relazione al Terreno (congiuntamente i predetti diritti sono definiti il "**Diritto di Servitù**"). È compreso nel Diritto di Servitù, altresì, il diritto della Concessionaria di (i) accedere e far accedere il proprio personale e/o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione delle opere, e (ii) tagliare, ove necessario a giudizio della Concessionaria, ed escluso espressamente ogni obbligo di ripristino o indennizzo, le piante e gli arbusti che siano di impedimento alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione dell'Impianto Eolico;

c) la piena disponibilità, a titolo di diritto personale di

godimento, delle porzioni dei Terreni non oggetto del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù, avente un'estensione di circa 5.706 mq (cinquemilasettecentosei metri quadrati), il tutto come meglio individuato e contornato in tinta tinta azzurra tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B (la "**Disponibilità delle Aree**" e, congiuntamente al Diritto di Superficie e al Diritto di Servitù, i "**Diritti**"). Le specifiche porzioni dei Terreni su cui saranno costituiti e concessi il Diritto di Servitù e il diritto di Disponibilità delle Aree, nonché il loro contenuto esatto saranno oggetto di definitiva individuazione nel Contratto Definitivo sulla base anche del progetto approvato dall'Ente Pubblico all'uopo preposto, restando quindi inteso che le estensioni di ciascun Diritto riportati nell'Allegato B devono intendersi indicate a titolo approssimativo. Per concorde volontà delle parti la consegna giuridica dei Terreni, con conseguente immissione nel possesso e nel godimento, avverrà alla data di stipula del Contratto Definitivo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8.2.

2.2 Il Contratto Definitivo di costituzione dei Diritti dovrà essere stipulato, in conformità a quanto previsto all'art. 6 del presente Preliminare.

### **Art 3 - Durata e Corrispettivo**

3.1 Il Diritto di Superficie, e quindi di servitù e di occupazione, avrà una durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.2 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto della Concessionaria di prorogare, quanto al diritto di superficie e di servitù, e di rinnovare, quanto alla disponibilità delle aree, la durata del medesimo Contratto Definitivo per un periodo di ulteriori 5 (cinque) anni. Questa opzione di proroga della durata del Contratto Definitivo dovrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 3 (tre) mesi prima con rispetto alla relativa data di scadenza del Contratto Definitivo.

3.3 Il corrispettivo è determinato dalle parti nella seguente misura, (il "**Corrispettivo**"):

- a) quanto al Diritto di Superficie è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) per ciascun anno. Il Concedente avrà diritto ad una indicizzazione del canone dopo il 3° (terzo) anno dalla data del versamento del primo canone come indicata nel precedente capoverso, in ragione del 75% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai. La revisione del canone avrà effetto per l'anno successivo, e così via, con esclusione della corresponsione di alcuna somma a valere sui periodi precedenti;
- b) fermo restando a quanto previsto all'art 2.1, quanto al Diritto di Servitù è convenuto un canone globale e onnicom-

prensivo di Euro 2,50/mq (due virgola cinquanta al metro quadrato), per un totale complessivo per i 35 (trentacinque) anni pari a euro 26.650,00 (euro ventiseimilaseicentocinquanta/00) che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo;

c) fermo restando a quanto previsto all'art. 2.1, quanto alla Disponibilità delle Aree, è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 1,50/mq (uno virgola cinquanta al metro quadrato) per un totale complessivo per i 35 (trentacinque) anni, considerando altresì l'eventuale rinnovo, pari a euro 8.559,00 (euro ottomilacinquecentocinquantanove/00) che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

3.4 Il Corrispettivo è convenuto per ogni Aerogeneratore di qualsiasi potenza venga autorizzato.

3.5 La prima annualità del Corrispettivo di cui all'art. 3.3 a) - dedotto l'importo di Euro 2.000,00 (euro duemila/00) che verrà corrisposto dal socio unico NPD Italia II S.r.l. a titolo di caparra confirmatoria (la "**Caparra Confirmatoria**") entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Preliminare - verrà versata mediante bonifico unitamente alla stipula del Contratto Definitivo, mentre le successive annualità verranno versate entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ciascun anno contrattuale, intendendosi per tale ogni periodo di 12 (dodici) mesi decorrente dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.6 La Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento e alla manutenzione dell'Impianto Eolico, in considerazione del fatto che il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e la Disponibilità delle Aree sono concessi liberamente alla Concessionaria, dopo adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo.

3.7 In deroga agli artt. 953 e 934 c.c., l'Impianto Eolico resterà per intero di proprietà della Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili ed attrezzature anche a seguito dell'estinzione per qualsivoglia ragione dei diritti concessi e costituiti ai sensi del presente Preliminare (ivi inclusi, senza limitazione, i casi di estinzione o risoluzione anticipata o recesso). A tal fine, all'esito dell'estinzione del presente Preliminare o del Definitivo (a seconda dei casi), la Società smantellerà, a propria cura e spese, l'Impianto Eolico, con ripristino dei luoghi nello stato quo ante.

#### **Art 4 - Realizzazione dell'Impianto Eolico**

4.1 Le Parti prendono atto che la realizzazione dell'Impianto Eolico dipende da una serie di fattori esterni non controllabili verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da

parte delle stesse (ivi compreso, *inter alia*, l'ottenimento dal gestore di rete di una soluzione tecnica di connessione tecnicamente ed economicamente vantaggiosa), nonché dal rilascio, dalle competenti autorità amministrative delle Autorizzazioni (come in prosieguo definite).

#### **Art 5 - Recesso**

5.1 La Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare al verificarsi di un evento, fatto e/o circostanza che possa impedire lo sviluppo, la costruzione, anche parziale, la connessione, il finanziamento, l'esercizio, la gestione o la manutenzione dell'Impianto Eolico oppure che ne renda le relative condizioni più gravose rispetto a quelle originariamente preventivate dalla Concessionaria. In tal caso, la Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare con un preavviso scritto di 15 (quindici) giorni e nulla sarà dovuto alla Concedente.

5.2 Fermo restando quanto previsto al precedente paragrafo 5.1, il Concedente riconosce alla Concessionaria e ai suoi aventi causa il diritto, discrezionale, di recedere dal presente Preliminare in qualsiasi momento, senza applicazione di multe penitenziali e senza che nulla sia dovuto dalla Concessionaria alla Concedente, da esercitarsi con un preavviso non inferiore a 1 (uno) mesi mediante invio di una comunicazione scritta al Concedente a mezzo raccomandata A/R e /o posta elettronica certificata.

#### **Art 6 - Stipula del Contratto Definitivo**

6.1 L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) l'assenza di qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole gravante, in tutto o in parte, sui Terreni e la continuità delle trascrizioni - negli ultimi venti anni e fino alla data fissata per il definitivo e fino alla trascrizione di quest'ultimo - relative ai Terreni, come risultanti da apposita certificazione notarile, che, a richiesta della Concessionaria dovrà essere prodotta, dai Concedenti, a loro cura e spese, e consegnata alla data di stipula del definitivo;

b) Il rilascio da parte delle autorità competenti di tutte le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Eolico e il collegamento elettrico dello stesso (le "**Autorizzazioni**");

c) l'assenza, decorsi integralmente i relativi termini di legge, di qualsiasi contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni sede competente (incluso il termine di 60 giorni per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e termine di 120 giorni per il ricorso al Presidente della Repubblica o al Presidente della Regione Siciliana) e/o l'assenza di procedimenti amministrativi finalizzati all'an-

nullamento o alla revoca delle Autorizzazioni (congiuntamente, le **"Condizioni Sospensive"**).

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Concessionaria, la quale potrà rinunciarvi, in tutto o in parte, mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.

6.3 Qualora una o più Condizioni Sospensive non si siano verificate entro il 24° (ventiquattresimo) mese successivo alla sottoscrizione del presente Preliminare (o non siano rinunciate da parte della Concessionaria entro il termine predetto), la Concessionaria avrà facoltà di risolvere il presente Preliminare ed in tal caso le Parti saranno liberate dall'obbligo di sottoscrivere il Definitivo e da ogni altro obbligo nascente dal presente Contratto, salvo il diritto della Concessionaria di prorogare il predetto termine di ulteriori 12 (dodici) mesi (la **"Proroga"**).

6.4 La Concessionaria avrà diritto di esercitare la Proroga per una sola volta (e dunque il presente Contratto potrà essere prorogato fino al 36° (trentaseiesimo) mese successivo alla sottoscrizione), dandone comunicazione scritta alla Concessionaria di volta in volta non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la scadenza del relativo termine contrattuale.

6.5 Entro 30 (trenta) giorni lavorativi dal soddisfacimento delle Condizioni Sospensive, ovvero di rinuncia scritta alle stesse da parte della Concessionaria e in ogni caso entro il termine di cui ai precedenti articoli 6.3 e 6.4, la Concessionaria potrà convocare il Concedente per la stipula del Contratto Definitivo, e quest'ultimo sarà obbligato a comparire nell'ora e nel giorno indicato (la **"Data di Stipula"**), per la stipula del Contratto Definitivo.

6.6 Qualora il Concedente non compaia alla Data di Stipula innanzi al Notaio indicato dalla Concessionaria per la stipula del Contratto Definitivo, risponderà di tutti i danni cagionati alla Concessionaria, salva ed impregiudicata la facoltà di quest'ultima di pretendere l'adempimento in forma specifica del presente Preliminare.

6.7 Il Concedente si impegna inoltre a conferire alla Concessionaria, con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, espressa ed irrevocabile procura, anche ai sensi dell'art. 1723 c.c., avente durata di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, per poter provvedere, anche in nome e per conto del Concedente e senza la necessità del suo intervenuto o del suo previo consenso:

(i) a espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento dei Terreni, necessari al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Eolico;

(ii) a stipulare unilateralmente atti di ricognizione al fi-

ne di identificare catastalmente con frazionamento le aree sulle quali verrà installato il generatore eolico e, pertanto l'area su cui saranno effettivamente costituiti i Diritti; (iii) a effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione ai punti (i) e (ii) che precedono, tutto quanto sopra con promessa di rato e valido.

6.8 In ogni caso il Concedente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento dei Terreni e ogni altra formalità richiesta dalla costituzione dei Diritti.

#### **Art 7 - Trascrizione**

7.1 Il presente Preliminare, sarà trascritto nei pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., autorizzando ed incaricando il Notaio autenticante le sottoscrizioni a curarne gli adempimenti, anche intermedi per la continuità delle trascrizioni, con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.2 Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione del presente Preliminare e del Definitivo saranno a carico della Concessionaria.

#### **Art 8 - Obblighi, Dichiarazioni e Garanzie del Concedente**

8.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Preliminare, il Concedente espressamente ed irrevocabilmente prende atto ed acconsente alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni e pertanto si obbliga:

a) a fornire la documentazione e collaborare fattivamente con la Concessionaria per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie Autorizzazioni e, in generale, dei provvedimenti amministrativi necessari alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Eolico, attribuendo altresì alla Concessionaria, che accetta, mandato irrevocabile anche nell'interesse della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723 comma 2 c.c., a presentare istanze, richieste, domande o qualsiasi altro atto necessari all'ottenimento delle Autorizzazioni e, più in generale, allo sviluppo dell'Impianto Eolico, restando inteso tra le Parti che tutte le relative spese saranno a carico esclusivo della Concessionaria;

b) a riconoscere alla Concessionaria (e ad ogni consulente da essa nominato) il diritto di accedere liberamente ai Terreni al fine dell'esecuzione di misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), sondaggi e di quant'altro necessario o anche solo utile per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ivi incluso, senza limitazione, l'ottenimento delle Autorizzazioni, con la precisazione che i lavori occorrenti potranno iniziarsi solo successivamente alla stipula del Contratto Definitivo;

c) a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno dei Terreni per più di 60 (sessanta) centimetri di profondità; (ii) alterare il livello della superficie dei Terreni; (iii) erigere sui Terreni strutture di tipo immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare sui Terreni alberi con radici profonde o determinati tipi di arbusti o consentirne la crescita in modi che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, senza il previo consenso scritto della Concessionaria;

d) a comunicare, ove il Promittente Concedente dovesse decidesse di alienare medio tempore i Terreni, fatte salve le vigenti disposizioni in materia, alla Società mediante lettera raccomandata A/R la propria intenzione di vendere tutto o parte dei Terreni. La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del prezzo di acquisto, i termini e le condizioni della vendita, nonché l'invito ad esercitare il diritto di prelazione salvo non si tratti di sola donazione a parenti di primo grado;

e) a non compiere attività che impediscano, pregiudichino e/o rendano più difficili o onerosi gli studi, la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico;

f) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'Impianto Eolico e/o per gli impianti costituenti lo stesso, ovvero che possano, in qualunque modo, ostacolare le attività di realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico e/o il normale esercizio dell'attività della Concessionaria ovvero, ancora, che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Preliminare. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Concedente, nel prendere atto dell'importanza per la Concessionaria della persistenza dell'attuale ventosità dei Terreni, si impegna a non realizzare e, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a far sì che nessuno realizzi sui Terreni (nonché sui terreni, diversi dai Terreni, che siano nella disponibilità del Concedente e situati entro 700 (settecento) metri dal confine dei Terreni) opere, manufatti o piantumazioni di altezza superiore a 15 (quindici) metri;

g) a non alienare, disporre per atto tra vivi ovvero per testamento ovvero tramite legato, ai sensi dell'art. 1379 c.c. per un periodo di cinque anni, ovvero concedere in locazione o in affitto i Terreni a soggetti terzi ovvero a non assoggettare tali Terreni a Vincoli o diritti diversi da quelli contemplati dal presente Preliminare in favore di soggetti terzi;

h) in relazione ai Terreni ed alle terre confinanti sulle

quali il Concedente sia titolare di diritti di natura reale o personale e che siano situate entro 700 metri dal confine dei Terreni, a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici;

i) a mantenere inalterati, in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, gli obblighi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) g) e h) come sopra riportate;

8.2 Con riferimento a quanto previsto al precedente articolo 2, il Concedente concede, inoltre, alla Concessionaria e/o a soggetti terzi dalla stessa designati il diritto esclusivo di:

a) accedere ai, ed occupare i, Terreni allo scopo di progettare, costruire, esercire, sorvegliare e mantenere l'Impianto Eolico, nonché gli elettrodotti aerei e/o interrati, i suoi accessori e le altre infrastrutture costruite, con facoltà di sgombrare i Terreni dalle piante e da quant'altro sia di impedimento alla costruzione ed al buon funzionamento dell'Impianto Eolico;

b) collocare ed usare condutture sotterranee, ad una profondità minima di 1 (uno) metro, od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori di energia elettrica e di trasmissione delle informazioni o comunicazioni sui Terreni;

c) infiggere supporti, ancoraggi, tralicci e torri per il sostegno dei conduttori aerei o sotterranei, tale da garantire, anche in caso di massima freccia dei conduttori, il franco minimo verso terra prescritto dalla normativa vigente;

d) impiantare la sottostazione, le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio degli elettrodotti aerei e/o interrati, nonché l'edificio tecnico di controllo dell'Impianto Eolico;

e) accedere ai Terreni al fine di entrare all'Impianto Eolico, all'edificio di servizio, all'area di servizio per la messa in opera degli impianti e per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico. A tal fine, la Concessionaria avrà, tra l'altro, la facoltà di realizzare, in misto granulometrico senza l'utilizzo di conglomerato bituminoso o cementizio, le strade e/o le aree di servizio dell'Impianto Eolico (strada di accesso all'Impianto Eolico, strade di collegamento fra le turbine eoliche, strada di accesso all'edificio di servizio, area di servizio per la messa in opera delle turbine eoliche, etc.);

f) apportare modifiche all'Impianto Eolico, nonché realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare il rendimento dell'Impianto Eolico, nonché garantire la

sicurezza dello stesso (ivi incluse eventuali recinzioni o installazioni di sistemi di videosorveglianza) e dei terzi ed il rispetto della normativa applicabile e delle Autorizzazioni.

8.3 La Concedente fornisce le seguenti dichiarazioni e garanzie (che dovranno intendersi ripetute, e comunque con espresso obbligo di ripeterle, in sede di atto notarile del Contratto Definitivo):

a) che alla data di stipula del Contratto Definitivo avrà la piena, esclusiva ed indisturbata proprietà e disponibilità dei Terreni, e che questi ultimi sono e resteranno liberi da persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari o arbitrali, pendenti o imminenti, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere nonché da vincoli pubblicistici quali, ad esempio, censi, livelli, usi civici o diritti di prelazione, anche agraria (congiuntamente, i "**Vincoli**").

b) i Terreni sono nella sua piena ed esclusiva proprietà essendogli pervenuti in base a una serie continua di atti di trasferimento regolarmente trascritti ai sensi dell'art. 2650 c.c. (tra i quali non vi è alcuna donazione), e più precisamente: a Ardagna Giuseppa in ragione di 1/2 (stante che l'altro 1/2 veniva acquistato dal coniuge Cappello Nicolo' nato a Salemi (TP) il 16 febbraio 1944) con atto di vendita a rogito del Dott. Vincenzo Amabile, Notaio in Salemi, dell'8 luglio 1986 Rep. N. 10909/4035, registrato a Castelvefrano il 28 luglio 1986 al n.2506 e trascritto in Trapani il 6 agosto 1986 ai NN. 14404/12049; a Cappello Laura in ragione di 1/2 in forza di successione legittima in morte del padre Cappello Nicolo' nato a Salemi (TP) il 16 febbraio 1944 deceduto il 18 settembre 2022 (Dich. Succ. N. 131082 Vol. 88888, presentata in Castelvefrano il 18 marzo 2023 e trascritta in Trapani il 4 aprile 2023 ai NN. 7003/5710) alla cui successione ha rinunciato il coniuge Ardagna Giuseppa sopra generalizzata; l'accettazione tacita dell'eredità di Cappello Nicolo' è stata trascritta in Trapani il 10 maggio 2023 ai NN. 9683/7947;

c) il Terreno ha destinazione E/1 (verde agricolo), in conformità al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi in data 23 gennaio 2023 e allegato al presente Preliminare sotto la **lettera "C"** e dichiara e garantisce che dalla data di rilascio del medesimo certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi ai Terreni;

d) il Terreno oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 e ss.mm.ii., non è stato percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto ai vinco-

li di cui alla predetta legge;

e) di avere piena conoscenza delle attività a cui verranno adibiti i Terreni, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa all'ottenimento delle Autorizzazioni ed alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni;

f) che i Terreni sono idonei, anche strutturalmente, per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico con riferimento, tra l'altro, alla insussistenza sugli stessi di affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, vegetazione ovvero costruzioni, permanenti o temporanee di qualsiasi tipo che possano pregiudicare l'attuale ventosità dei Terreni;

g) che sui Terreni di sostanze tossiche o pericolose, rifiuti o qualsiasi diverso materiale che (i) possano determinare (o abbiano determinato) la violazione delle prescrizioni normative e regolamentari in materia ambientale e/o (ii) aver causato eventi contaminanti o potenzialmente tali, (iii) richiedono lo svolgimento di qualsiasi attività di una bonifica e/o caratterizzazione e/o misure di messa in sicurezza o prevenzione; parimenti dichiara di non essere a conoscenza di alcun tipo di evento pregresso o in corso, anche di natura accidentale, che abbia comportato il verificarsi di una delle precedenti ipotesi sub (i), (ii) e (iii);

h) che non sussistono giudizi pendenti o minacciati nei confronti della Concedente e in relazione ai Terreni.

8.4 La Concedente si impegna a tenere indenne e manlevare la Concessionaria da (i) pretese, derivanti da azioni o pretese di terzi in riferimento alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni (ii) qualunque danno ai sensi dell'articolo 1223 cc. sofferto dalla Concessionaria per effetto della violazione da parte della Concedente dei propri obblighi e/o delle dichiarazioni e garanzie rese ai sensi del presente Preliminare.

#### **Art 9 - Cessione a terzi**

Il Concedente presta sin d'ora il consenso affinché la Concessionaria ceda ai sensi dell'articolo 1407 c.c. e/o trasferisca in ogni momento in capo a terzi, anche finanziatori e/o altri soggetti sia la posizione contrattuale relativa al presente Preliminare sia la posizione contrattuale relativa al Contratto Definitivo, - a titolo esemplificativo anche nella forma della cessione e/o dell'affitto e/o del conferimento di ramo d'azienda, o anche mediante operazioni straordinarie, anche trasfrontaliere, - a tal fine il Concedente presta fin d'ora ogni opportuno consenso per la cessione del Preliminare e del Contratto Definitivo, senza condizione alcuna, fermo restando il contenuto degli obblighi assunti dalla Concessionaria nel presente Preliminare. La cessione sarà efficace nei confronti della Concedente dalla data in cui la

comunicazione di cessione verrà inviata alla Concedente per iscritto. Da tale momento la Concessionaria sarà liberata dalle sue obbligazioni nei confronti del Concedente, il quale dichiara sin d'ora di liberare la Concessionaria in caso di inadempimento del terzo cessionario.

#### **Art 10 - Finanziamento dell'Impianto Eolico**

10.1 Il Concedente riconosce che la Concessionaria potrebbe procurarsi le risorse necessarie alla costruzione e gestione dell'Impianto Eolico o al rifinanziamento dello stesso facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (gli **"Istituti Finanziatori"**).

10.2 In conseguenza di quanto precede, il Concedente riconosce e accetta che i diritti sui Terreni e l'Impianto Eolico possano essere oggetto di garanzie rilasciate in favore degli Istituti Finanziatori (oltre che di terzi).

10.3 Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Concessionaria dovessero richiedere modifiche del presente Preliminare o del Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in favore della Concessionaria o il rifinanziamento dell'Impianto Eolico, il Concedente, su richiesta della Concessionaria, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali modifiche fermo restando che tali modifiche non abbiano un effetto significativamente pregiudizievole sugli interessi del Concedente e, in ogni caso, non incidano e/o modifichino i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo.

10.4 Se richiesto dalla Concessionaria e/o dall'Istituto Finanziatore (fermi restando i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo), il Concedente si impegna a sottoscrivere un accordo con gli Istituti Finanziatori che potrà includere:

- a) una presa d'atto da parte del Concedente di qualsiasi garanzia rilasciata dalla Concessionaria in favore degli Istituti Finanziatori;
- b) l'obbligo di notificare per iscritto agli Istituti Finanziatori l'esercizio del diritto del Concedente di risolvere il Preliminare e il Contratto Definitivo;
- c) la facoltà dell'Istituto Finanziatore stesso di cedere ad un cessionario ragionevolmente accettabile per il Concedente il presente Preliminare e il Contratto Definitivo;
- d) il subentro dell'Istituto Finanziatore nella posizione contrattuale della Concessionaria al ricorrere di determinate condizioni.

10.5 La Concessionaria dovrà rimborsare al Concedente i costi previamente concordati con la Concessionaria per l'adempimento di quanto prescritto al presente articolo 10.

#### **Art 11 - Clausole finali**

11.1 Per tutto il periodo di validità del Preliminare e del Contratto Definitivo e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi, il Concedente non potrà concedere a terzi

gli stessi diritti qui previsti a favore della Concessionaria.

11.2 La Concedente, produce il prescritto certificato di destinazione urbanistica dei Terreni rilasciato dal Comune di Salemi in data 23 gennaio 2023 quale sua parte integrante e sostanziale.

11.3 Il presente Preliminare sostituisce ogni precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate. Anche in osservanza agli articoli 1341 e 1342 c.c., ogni previsione del presente Preliminare è stata specificamente negoziata e concordata tra le Parti.

11.4 L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

11.5 Ogni eventuale modifica del presente Preliminare dovrà essere stipulata per iscritto mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti.

11.6 Il presente Preliminare continuerà a produrre effetti in capo alle Parti per tutte quelle clausole da cui sorgono obbligazioni destinate a sopravvivere alla stipula del presente accordo e di eventuali ulteriori accordi di esecuzione dello stesso.

11.7 L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Preliminare.

11.8 Ogni comunicazione relativa al presente Preliminare dovrà essere inviata:

- quanto al Concedente [cappello.laura@yahoo.it](mailto:cappello.laura@yahoo.it)

- quanto alla Concessionaria [npsiciliaii@legalmail.it](mailto:npsiciliaii@legalmail.it)

ovvero al diverso indirizzo comunicato conformemente alle disposizioni della presente clausola.

11.9 Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno del ricevimento, se inviate per posta con raccomandata A.R. ovvero a mezzo pec.

11.10 Nell'interpretazione del presente Preliminare i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del documento.

#### **Art 12 - Legge Applicabile e Foro Competente**

12.1 Il presente Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

12.2 Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

#### **Art 13 - Riservatezza**

13.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti

mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Preliminare, restando comunque inteso che nessuna delle Parti sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Preliminare.

13.2 Il Concedente riconosce ed accetta che la Società potrà mostrare il presente Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, ad ogni potenziale Istituto Finanziatore del progetto da realizzarsi sui Terreni, nonché ai consulenti della Concessionaria e di eventuali Istituti Finanziatori.

#### **Art 14 - Privacy**

14.1 Le Parti si autorizzano vicendevolmente a trattare ed a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D. Lgs. n. 196/2003 (il "**Codice Privacy**"), del D. Lgs. n. 101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (il "**Regolamento**") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia, secondo quanto indicato nell'**Allegato "D"**.

#### **Art 15 - Clausola D.lgs. 231/2001**

15.1 Il Concessionario informa il Concedente che si ispira e rispetta i principi sanciti nel D. Lgs. n. 231/2001 ed è in procinto di adottare un Modello 231 e un Codice Etico, dei quali fornirà tempestivamente copia al Concedente su richiesta scritta di quest'ultimo. Il Concedente si impegna a rispettare i principi sanciti nel Modello 231 e nel Codice Etico, restando inteso che l'inadempimento di tale obbligazione sarà causa di risoluzione del presente Preliminare ai sensi dell'art.1456 c.c.

Ardagna Giuseppa - Cappello Laura - Vincenzo Di Marco

Repertorio N.3384

Raccolta N.2838

#### **AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

Certifico io sottoscritto **Andrea SCAGLIA, Notaio** in Raffadali, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, che i signori:

**ARDAGNA Giuseppa** nata a Salemi (TP) l'1 ottobre 1954, residente a Salemi (TP), Contrada Pioppo n.296;

**CAPPELLO Laura** nata a Salemi (TP) il 6 marzo 1990, residente a San Vito Lo Capo (TP), via Mondello n. 69;

**DI MARCO VINCENZO**, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n.308 quale procuratore speciale della società **NP Sicilia 2 S.r.l.**, con sede legale in Milano, via San Marco 21, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 12844470968, in virtù della procura speciale a firma

autenticata dalla Dott.ssa Ezilda Mariconda, Notaio in Milano, del 19 maggio 2023 Rep. 36087, che si allega al presente contratto;

della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma, in mia presenza e vista, in calce al presente atto ed a margine nei fogli intermedi e sugli allegati, atto e allegati di cui ho dato lettura, che verrà conservato tra i miei rogiti ad istanza delle parti.

In Raffadali (AG), nel mio studio Notarile, sito in Via Porta Agrigento N. 195, il ventidue maggio duemilaventitré alle ore diciassette.

Andrea Scaglia



ANDREA SCAGLIA  
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE

**Tra:**

- La signora **INGRALDI Silvana**, nata a Salemi (TP) il 2 febbraio 1961, residente a Salemi, Via Paolo Oliveri n.33, C.F. NGR SVN 61B42 H700V, che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni (di seguito il "**Concedente**"),

- da una parte -

**e**

- **NP Sicilia 2 S.r.l.**, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con sede legale in Milano, via San Marco 21, con capitale sociale di euro 2.500,00 (duemilacinquecento,00) i.v., al presente atto debitamente rappresentata in persona del procuratore speciale DI MARCO VINCENZO, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n. 308 e domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023, Rep. 4482, che si allega alla presente scrittura sotto la **lettera "E"**, (di seguito denominato anche per brevità la "**Società**" o la "**Concessionaria**");

- dall'altra parte -  
(nel seguito il Concedente e la Concessionaria sono definiti, singolarmente, la "**Parte**", e congiuntamente, le "**Parti**")

**premesso che**

a) il Concedente è, in virtù dei titoli di cui infra, proprietario in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi (TP) con un'estensione di 91650 mq, censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 40, mappali 30, 39 e 40, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'**Allegato "A"** (di seguito, il "**Terreno**") così suddiviso:

- particella 30, 06 ha, 78 are, 90 ca, classe 3, qualità Seminativo, reddito dominicale € 210,37 reddito agrario € 105,19;

- particella 39, 01 ha, 48 are, 00 ca, classe 2, qualità uliveto, reddito dominicale € 91,72 reddito agrario € 68,79;

- particella 40, 00 ha, 89 are, 60 ca, classe 3, qualità Seminativo, reddito dominicale € 27,76 reddito agrario € 13,88;

confinante con: Favara Gaspare (part. 26), Di Giovanni Maria, Giglio (part.15) da più lati;

b) che la Concessionaria è società attiva nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti eolici per la produzione di energia elettrica;

c) la Concessionaria è interessata ad acquisire dalla Concedente il diritto di superficie sul Terreno allo scopo di installarvi e porre in esercizio un progetto avente per ogget-

Registrato

presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio di Agrigento

il **03/04/2023**

al n. 1913

Trascritto

presso l'Agenzia del Territorio

di TRAPANI

il 03/04/2023 ai nn.:

6934/5659

6935/5660

to la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto per la produzione elettrica da fonte eolica, che sarà costituito da aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su sostegni metallici, di seguito gli "Aerogeneratori" e ciascuno l'"Aerogeneratore"), opere civili con fondazione superficiale e profonda, nonché dalle necessarie opere accessorie e di servizio, quali linee elettriche, centrali di trasformazione, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, viabilità (piazze, strade di accesso, aree di costruzione e di manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.) ed ogni altra opera civile, elettrica ed elettromeccanica necessaria alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del citato impianto (di seguito anche "Impianto Eolico");

d) la Concessionaria intende avviare le pratiche burocratiche necessarie all'ottenimento dal gestore di rete territorialmente competente della soluzione tecnica di connessione alla rete elettrica nazionale e, subordinatamente all'ottenimento della stessa, all'autorizzazione dell'Impianto Eolico;

e) la Concessionaria è altresì interessata ad acquisire anche il diritto di servitù sulle aree relative alla proiezione a terra dei rotorii degli aerogeneratori, nonché la piena disponibilità di ulteriori aree necessarie per lo svolgimento delle attività di cantiere strumentali alla realizzazione dell'Impianto Eolico e per le attività di manutenzione straordinaria dello stesso. Si precisa sin da ora che su tali aree la Concessionaria potrà accedere e stazionare liberamente (anche tramite soggetti terzi all'uopo incaricati), con ogni mezzo necessario allo svolgimento delle attività di cantiere e di manutenzione straordinaria, nonché installare qualsiasi macchinario utile all'esecuzione di tali attività, fermo restando che la gestione di dette aree potrà essere più specificamente disciplinata nel Contratto Definitivo (come di seguito definito). Dette aree sono rappresentate nella planimetria allegata al presente Preliminare, come di seguito definito **Allegato "B"** (congiuntamente con il Terreno, i "Terreni");

f) le Parti intendono dunque, con il presente atto, regolare i reciproci rapporti e intese in relazione ai Terreni, superando così ogni previo accordo e pattuizione intercorsa con riferimento ai Terreni, che a partire dalla data odierna deve pertanto intendersi risolto.

**Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.**

#### **Art. 1- Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "Preliminare") e ne costituiscono patto.

#### **Art 2 - Oggetto**

2.1 Il Concedente promette di costituire, per sé e successivamente aventi causa, in favore del Concessionario, che a sua volta, subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive (come in prosieguo definite), promette di accettare per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 1401 e seg. del c.c. prima della Data di Stipula (come di seguito definita), mediante la sottoscrizione di un contratto definitivo nei termini di cui all'art. 6 (di seguito, il "**Contratto Definitivo**"):

a) il diritto di superficie sul Terreno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 e seg. Del c.c., al fine di costruire, mantenere e gestire l'Impianto Eolico, avente un'estensione di circa 1.272 mq (milleduecentosettantadue metri quadrati), come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'Allegato B ("**Diritto di Superficie**");

b) il diritto di servitù sui Terreni, da intendersi a titolo indicativo e non esaustivo, i diritti di accesso, di passaggio, di cavidotto, di elettrodotto - il tutto avente un'estensione di circa 980 mq (novecentottanta metri quadrati), come meglio individuato in tinta viola nella planimetria di cui all'Allegato B - e il diritto di sorvolo - quest'ultimo avente un'estensione di circa 15.363 mq (quindicimilatrecentosessantatre metri quadrati) come meglio individuato e contornato in tinta azzurra tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B - sui Terreni, e ogni altro diritto che possa essere necessario od opportuno, ad insindacabile giudizio della Concessionaria, per la gestione e la manutenzione dell'Impianto Eolico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale in relazione al Terreno (congiuntamente i predetti diritti sono definiti il "**Diritto di Servitù**"). È compreso nel Diritto di Servitù, altresì, il diritto della Concessionaria di (i) accedere e far accedere il proprio personale e/o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione delle opere, e (ii) tagliare, ove necessario a giudizio della Concessionaria, ed escluso espressamente ogni obbligo di ripristino o indennizzo, le piante e gli arbusti che siano di impedimento alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione dell'Impianto Eolico;

c) la piena disponibilità, a titolo di diritto personale di godimento, delle porzioni dei Terreni non oggetto del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù, avente un'estensione di circa 5.971 mq (cinquemilanovecentosettantuno metri quadrati), il tutto come meglio individuato e contornato in tinta blu tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B (la "**Disponibilità delle Aree**" e, congiuntamente al Diritto di Superficie e al Diritto di Servitù, i "**Diritti**"). Per concorde volontà delle parti la consegna giuridica dei Terreni, con conseguente immissione nel possesso e nel godimento, avverrà alla data di stipula del Contratto Definitivo, fatto

salvo quanto previsto al successivo art. 8.2.

2.2 Resta inteso che le specifiche porzioni dei Terreni su cui saranno costituiti e concessi il Diritto di Servitù e il diritto di Disponibilità delle Aree, nonché il loro contenuto esatto saranno oggetto di definitiva individuazione nel Contratto Definitivo sulla base anche del progetto approvato dall'Ente Pubblico all'uopo preposto, restando quindi inteso che le estensioni di ciascun Diritto riportati nell'Allegato B devono intendersi indicate a titolo approssimativo.

2.3 Il Contratto Definitivo di costituzione dei Diritti dovrà essere stipulato, in conformità a quanto previsto all'art. 6 del presente Preliminare.

### **Art 3 - Durata e Corrispettivo**

3.1 Il Diritto di Superficie, e quindi di servitù e di occupazione, avrà una durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.2 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto della Concessionaria di prorogare, quanto al diritto di superficie e di servitù, e di rinnovare, quanto alla disponibilità delle aree, la durata del medesimo Contratto Definitivo per un periodo di ulteriori 5 (cinque) anni. Questa opzione di proroga della durata del Contratto Definitivo dovrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 3 (tre) mesi prima con rispetto alla relativa data di scadenza del Contratto Definitivo.

3.3 Il corrispettivo è determinato dalle parti nella seguente misura, (il "**Corrispettivo**") :

a) quanto al Diritto di Superficie è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) per ciascun anno, indipendentemente da quanto indicato nell'Allegato B che deve intendersi non definitivo. Il Concedente avrà diritto ad una indicizzazione del canone dopo il 3° (terzo) anno dalla data del versamento del primo canone come indicata nel precedente capoverso, in ragione del 75% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai. La revisione del canone avrà effetto per l'anno successivo, e così via, con esclusione della corresponsione di alcuna somma a valere sui periodi precedenti;

b) fermo restando quanto previsto al precedente art. 2.2., quanto al Diritto di Servitù è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 2,50/mq (euro due virgola cinquanta al metro quadrato), per un totale complessivo per i 35 (trentacinque) anni pari a euro 40.857,50 (euro quarantamilaottocentocinquantasette/50), che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo

c) fermo restando quanto previsto al precedente art. 2.2., quanto alla Disponibilità delle Aree, è convenuto un canone

globale e onnicomprensivo di Euro 1,50/mq (uno virgola cinquanta al metro quadrato) per un totale complessivo per i 35 (trentacinque) anni, considerando altresì l'eventuale rinnovo, pari a euro 8.956,50 (euro ottomilanovecentocinquanta-sei/50), che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

3.4 Il Corrispettivo è convenuto per ogni Aerogeneratore di qualsiasi potenza venga autorizzato.

3.5 La prima annualità del Corrispettivo di cui all'art. 3.3. a), dedotto l'importo di euro 2.000,00 (euro duemila/00) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria (la "**Caparra Confirmatoria**") al Concedente entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla firma del presente Preliminare, verrà versata mediante bonifico unitamente alla stipula del Contratto Definitivo, mentre le successive annualità verranno versate entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ciascun anno contrattuale, intendendosi per tale ogni periodo di 12 (dodici) mesi decorrente dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.6 La Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento e alla manutenzione dell'Impianto Eolico, in considerazione del fatto che il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e la Disponibilità delle Aree sono concessi liberamente alla Concessionaria, dopo adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo.

3.7 In deroga agli artt. 953 e 934 c.c., l'Impianto Eolico resterà per intero di proprietà della Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili ed attrezzature anche a seguito dell'estinzione per qualsivoglia ragione dei diritti concessi e costituiti ai sensi del presente Preliminare (ivi inclusi, senza limitazione, i casi di estinzione o risoluzione anticipata o recesso). A tal fine, all'esito dell'estinzione del presente Preliminare o del Definitivo (a seconda dei casi), la Società smantellerà, a propria cura e spese, l'Impianto Eolico, con ripristino dei luoghi nello stato quo ante.

#### **Art 4 - Realizzazione dell'Impianto Eolico**

4.1 Le Parti prendono atto che la realizzazione dell'Impianto Eolico dipende da una serie di fattori esterni non controllabili verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da parte delle stesse (ivi compreso, *inter alia*, l'ottenimento dal gestore di rete di una soluzione tecnica di connessione tecnicamente ed economicamente vantaggiosa), nonché dal rilascio, dalle competenti autorità amministrative delle Autorizzazioni (come in prosieguo definite).

#### **Art 5 - Recesso**

5.1 La Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare al verificarsi di un evento, fatto e/o circostanza che

possa impedire lo sviluppo, la costruzione, anche parziale, la connessione, il finanziamento, l'esercizio, la gestione o la manutenzione dell'Impianto Eolico oppure che ne renda le relative condizioni più gravose rispetto a quelle originariamente preventivate dalla Concessionaria. In tal caso, la Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare con un preavviso scritto di 15 (quindici) giorni e nulla sarà dovuto alla Concedente.

5.2 Fermo restando quanto previsto al precedente paragrafo 5.1, il Concedente riconosce alla Concessionaria e ai suoi aventi causa il diritto, discrezionale, di recedere dal presente Preliminare in qualsiasi momento, senza applicazione di multe penitenziali e senza che nulla sia dovuto dalla Concessionaria alla Concedente, da esercitarsi con un preavviso non inferiore a 1 (uno) mesi mediante invio di una comunicazione scritta al Concedente a mezzo raccomandata A/R e /o posta elettronica certificata.

#### **Art 6 - Stipula del Contratto Definitivo**

6.1 L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) l'assenza di qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole gravante, in tutto o in parte, sui Terreni e la continuità delle trascrizioni - negli ultimi venti anni e fino alla data fissata per il definitivo e fino alla trascrizione di quest'ultimo - relative ai Terreni, come risultanti da apposita certificazione notarile, che, a richiesta della Concessionaria dovrà essere prodotta, dai Concedenti, a loro cura e spese, e consegnata alla data di stipula del definitivo;

b) Il rilascio da parte delle autorità competenti di tutte le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Eolico e il collegamento elettrico dello stesso (le "**Autorizzazioni**");

c) l'assenza, decorsi integralmente i relativi termini di legge di qualsiasi contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni sede competente (incluso il termine di 60 (sessanta) giorni per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e termine di 120 (centoventi) giorni per il ricorso al Presidente della Repubblica o al Presidente della Regione Sicilia) e/o l'assenza di procedimenti amministrativi finalizzati all'annullamento o alla revoca delle Autorizzazioni (congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**").

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Concessionaria, la quale potrà rinunciare, in tutto o in parte, mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.

6.3 Qualora una o più Condizioni Sospensive non si siano verificate entro il 24° (ventiquattresimo) mese successivo alla sottoscrizione del presente Preliminare (o non siano rinunciate da parte della Concessionaria entro il termine predetto), la Concessionaria avrà facoltà di risolvere il presente Preliminare ed in tal caso le Parti saranno liberate dall'obbligo di sottoscrivere il Definitivo e da ogni altro obbligo nascente dal presente Contratto, salvo il diritto della Concessionaria di prorogare il predetto termine di ulteriori 12 (dodici) mesi (la "**Proroga**").

6.4 La Concessionaria avrà diritto di esercitare la Proroga per una sola volta (e dunque il presente Contratto potrà essere prorogato fino al 36° (trentaseiesimo) mese successivo alla sottoscrizione), dandone comunicazione scritta alla Concessionaria di volta in volta non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la scadenza del relativo termine contrattuale.

6.5 Entro 30 (trenta) giorni lavorativi dal soddisfacimento delle Condizioni Sospensive, ovvero di rinuncia scritta alle stesse da parte della Concessionaria, e in ogni caso entro il termine di cui ai precedenti articoli 6.3 e 6.4, la Concessionaria potrà convocare il Concedente per la stipula del Contratto Definitivo, e quest'ultimo sarà obbligato a comparire nell'ora e nel giorno indicato (la "**Data di Stipula**"), davanti al notaio indicato dalla stessa Concessionaria.

6.6 Qualora il Concedente non compaia alla Data di Stipula innanzi al notaio indicato della Concessionaria per la stipula del Contratto Definitivo, risponderà di tutti i danni cagionati alla Concessionaria, salva ed impregiudicata la facoltà di quest'ultima di pretendere l'adempimento in forma specifica del presente Preliminare.

6.7 Il Concedente si impegna inoltre a conferire alla Concessionaria, con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, espressa ed irrevocabile procura, anche ai sensi dell'art. 1723 c.c., avente durata di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, per poter provvedere, anche in nome e per conto del Concedente e senza la necessità del suo intervenuto o del suo previo consenso:

(i) a espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento dei Terreni, necessari al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Eolico;

(ii) a stipulare unilateralmente atti di ricognizione al fine di identificare catastalmente con frazionamento le aree sulle quali verrà installato il generatore eolico e, pertanto l'area su cui saranno effettivamente costituiti i Diritti;

(iii) a effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione ai punti (i) e (ii) che precedono, tutto quanto sopra con promessa di rito e valido.

6.8 In ogni caso il Concedente si impegna a prestare ogni ul-

teriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento dei Terreni e ogni altra formalità richiesta dalla costituzione dei Diritti.

#### **Art 7 - Trascrizione**

7.1 Il presente Preliminare sarà trascritto nei pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., autorizzando ed incaricando il Notaio autenticante le sottoscrizioni a curarne gli adempimenti, anche intermedi per la continuità delle trascrizioni, con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.2 Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione del presente Preliminare, e del Definitivo saranno a carico della Concessionaria.

#### **Art 8 - Obblighi, Dichiarazioni e Garanzie del Concedente**

8.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Preliminare, il Concedente espressamente ed irrevocabilmente prende atto ed acconsente alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni e pertanto si obbliga:

a) a fornire la documentazione e collaborare fattivamente con la Concessionaria per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie Autorizzazioni e, in generale, dei provvedimenti amministrativi necessari alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Eolico, attribuendo altresì alla Concessionaria, che accetta, mandato irrevocabile anche nell'interesse della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723 comma 2 c.c., a presentare istanze, richieste, domande o qualsiasi altro atto necessari all'ottenimento delle Autorizzazioni e, più in generale, allo sviluppo dell'Impianto Eolico, restando inteso tra le Parti che tutte le relative spese saranno a carico esclusivo della Concessionaria;

b) a riconoscere alla Concessionaria (e ad ogni consulente da essa nominato) il diritto di accedere liberamente ai Terreni al fine dell'esecuzione di misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), sondaggi e di quant'altro necessario o anche solo utile per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ivi incluso, senza limitazione, l'ottenimento delle Autorizzazioni, con la precisazione che i lavori occorrenti potranno iniziarsi solo successivamente alla stipula del Contratto Definitivo;

c) a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno dei Terreni per più di 60 centimetri di profondità; (ii) alterare il livello della superficie dei Terreni; (iii) erigere sui Terreni strutture di tipo immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare sui Terreni alberi con radici profonde o determinati tipi di arbusti o consentirne la crescita in modi che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e manteni-

mento dell'Impianto Eolico, senza il previo consenso scritto della Concessionaria;

d) a comunicare, ove il Promittente Concedente dovesse decidere di alienare medio tempore i Terreni fatte salve le vigenti disposizioni in materia, alla Società mediante lettera raccomandata A/R la propria intenzione di vendere tutto o parte dei Terreni. La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del prezzo di acquisto, i termini e le condizioni della vendita, nonché l'invito ad esercitare il diritto di prelazione salvo non si tratti di sola donazione a parenti di primo grado;

e) a non compiere attività che impediscano, pregiudichino e/o rendano più difficili o onerosi gli studi, la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico;

f) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'Impianto Eolico e/o per gli impianti costituenti lo stesso, ovvero che possano, in qualunque modo, ostacolare le attività di realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico e/o il normale esercizio dell'attività della Concessionaria ovvero, ancora, che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Preliminare. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Concedente, nel prendere atto dell'importanza per la Concessionaria della persistenza dell'attuale ventosità dei Terreni, si impegna a non realizzare e, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a far sì che nessuno realizzi sui Terreni (nonché sui terreni, diversi dai Terreni, che siano nella disponibilità del Concedente e situati entro 700 (settecento) metri dal confine dei Terreni) opere, manufatti o piantumazioni di altezza superiore a 15 (quindici) metri;

g) a non alienare, disporre per atto tra vivi ovvero per testamento ovvero tramite legato, ai sensi dell'art. 1379 c.c. per un periodo di cinque anni, concedere in locazione o in affitto i Terreni a soggetti terzi ovvero a non assoggettare tali Terreni a Vincoli o diritti diversi da quelli contemplati dal presente Preliminare in favore di soggetti terzi;

h) in relazione ai Terreni ed alle terre confinanti sulle quali il Concedente sia titolare di diritti di natura reale o personale e che siano situate entro 700 (settecento) metri dal confine dei Terreni, a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoli-

che o di parchi eolici;

i) a mantenere inalterati, in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, gli obblighi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) g) e h) come sopra riportate;

j) a fornire evidenza di un certificato di destinazione urbanistica del Terreno aggiornato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del presente Preliminare.

8.2 Con riferimento a quanto previsto al precedente articolo 2, il Concedente concede, inoltre, alla Concessionaria e/o a soggetti terzi dalla stessa designati il diritto esclusivo di:

a) accedere ai, ed occupare i, Terreni allo scopo di progettare, costruire, esercire, sorvegliare e mantenere l'Impianto Eolico, nonché gli elettrodotti aerei e/o interrati, i suoi accessori e le altre infrastrutture costruite, con facoltà di sgombrare i Terreni dalle piante e da quant'altro sia di impedimento alla costruzione ed al buon funzionamento dell'Impianto Eolico;

b) collocare ed usare condutture sotterranee, ad una profondità minima di 1 (uno) metro, od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori di energia elettrica e di trasmissione delle informazioni o comunicazioni sui Terreni;

c) infiggere supporti, ancoraggi, tralicci e torri per il sostegno dei conduttori aerei o sotterranei, tale da garantire, anche in caso di massima freccia dei conduttori, il franco minimo verso terra prescritto dalla normativa vigente;

d) impiantare la sottostazione, le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio degli elettrodotti aerei e/o interrati, nonché l'edificio tecnico di controllo dell'Impianto Eolico;

e) accedere ai Terreni al fine di entrare all'Impianto Eolico, all'edificio di servizio, all'area di servizio per la messa in opera degli impianti e per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico. A tal fine, la Concessionaria avrà, tra l'altro, la facoltà di realizzare, in misto granulometrico senza l'utilizzo di conglomerato bituminoso o cementizio, le strade e/o le aree di servizio dell'Impianto Eolico (strada di accesso all'Impianto Eolico, strade di collegamento fra le turbine eoliche, strada di accesso all'edificio di servizio, area di servizio per la messa in opera delle turbine eoliche, etc.);

f) apportare modifiche all'Impianto Eolico, nonché realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare il rendimento dell'Impianto Eolico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi incluse eventuali recinzioni o installazioni di sistemi di videosorveglianza) e dei terzi ed il rispetto della normativa applicabile e delle Autorizzazioni.

8.3 La Concedente fornisce le seguenti dichiarazioni e garanzie (che dovranno intendersi ripetute, e comunque con e-

spresso obbligo di ripeterle, in sede di atto notarile del Contratto Definitivo):

a) alla data di stipula del Contratto Definitivo avrà la piena, esclusiva ed indisturbata proprietà e disponibilità dei Terreni, e che questi ultimi sono e resteranno liberi da persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali, pendenti o imminenti, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni *propter rem*, pretese di terzi in genere nonché da vincoli pubblicistici quali, ad esempio, censi, livelli, usi civici o diritti di prelazione, anche agraria (congiuntamente, i "Vincoli").

b) i Terreni sono nella sua piena ed esclusiva proprietà essendogli pervenuti in base a una serie continua di atti di trasferimento regolarmente trascritti ai sensi dell'art. 2650 c.c. (tra i quali non vi è alcuna donazione), e più precisamente:

in forza di successione testamentaria in morte di Di Giovanni Francesca nata a Vita il 23 aprile 1892, deceduta in Salemi il 18 febbraio 1979 (Dich. Succ. N. 438 Vol. 153 - Ufficio del Registro di Castelvetrano, trascritta in Trapani il 26 febbraio 1982 ai NN. 4407/3865), regolata da testamento pubblico sottoposto alla formalità di registrazione con verbale a rogito del notaio G. Spedale, registrato in Trapani il 2 marzo 1979 al N. 1882, e successivo atto di divisione a rogito della Dott.ssa Spanò Vita, Notaio in Mazara del Vallo, del 31 marzo 2009 Rep. N. 5812/2547, registrato nei termini di legge e trascritto in Trapani il 3 aprile 2009 ai NN. 9122/6606 (quanto alla particella 40); nonché, in forza di successione testamentaria in morte di Di Giovanni Marianna nata a Salemi il 9 febbraio 1930, deceduta il 16 ottobre 2020 (Dich. Succ. N. 29950 Vol. 88888 presentata il 25 gennaio 2021 - Ufficio di Castelvetrano, trascritta in Trapani l'11 marzo 2021 ai NN. 4842/3635), regolata da testamento sottoposto alla formalità di registrazione con verbale del 17 novembre 2020 a rogito del notaio Giulia Barbagallo, registrato in Castelvetrano il 23 novembre 2020 al N. 2480 (quanto alle particelle 30 e 39); a Di Giovanni Marianna le particelle 30 e 39 pervennero: quanto alla particella 30 con titoli anteriori al 1 gennaio 1974 e quanto alla particella 39 con titoli anteriori al 16 luglio 1977, per come la parte Concedente dichiara e conferma, titoli che si riserva di produrre e consegnare entro la data fissata per il definitivo;

c) il Terreno ha attualmente destinazione E/1 (verde agricolo), in conformità al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi e allegato al presente Preliminare sotto la **lettera "C"** e dichiara e garantisce che dalla data di rilascio del medesimo certificato non sono in-

tervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi ai Terreni;

d) il Terreno oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 e ss.mm.ii., non è stato percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto ai vincoli di cui alla predetta legge;

e) di avere piena conoscenza delle attività a cui verranno adibiti i Terreni, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa all'ottenimento delle Autorizzazioni ed alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni;

f) che i Terreni sono idonei, anche strutturalmente, per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico con riferimento, tra l'altro, alla insussistenza sugli stessi di affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, vegetazione ovvero costruzioni, permanenti o temporanee di qualsiasi tipo che possano pregiudicare l'attuale ventosità dei Terreni;

g) che sui Terreni non vi sono sostanze tossiche o pericolose, rifiuti o qualsiasi diverso materiale che (i) possano determinare (o abbiano determinato) la violazione delle prescrizioni normative e regolamentari in materia ambientale e/o (ii) aver causato eventi contaminanti o potenzialmente tali, (iii) richiedono lo svolgimento di qualsiasi attività di una bonifica e/o caratterizzazione e/o misure di messa in sicurezza o prevenzione; parimenti dichiara di non essere a conoscenza di alcun tipo di evento pregresso o in corso, anche di natura accidentale, che abbia comportato il verificarsi di una delle precedenti ipotesi sub (i), (ii) e (iii);

h) che non sussistono giudizi pendenti o minacciati nei confronti della Concedente e in relazione ai Terreni.

8.4 La Concedente si impegna a tenere indenne e manlevare la Concessionaria da (i) pretese, derivanti da azioni o pretese di terzi in riferimento alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni (ii) qualunque danno ai sensi dell'articolo 1223 c.c. sofferto dalla Concessionaria per effetto della violazione da parte della Concedente dei propri obblighi e/o delle dichiarazioni e garanzie rese ai sensi del presente Preliminare.

#### **Art 9 - Cessione a terzi**

9.1 Il Concedente presta sin d'ora il consenso affinché la Concessionaria ceda ai sensi dell'articolo 1407 c.c. e/o trasferisca in ogni momento in capo a terzi, anche finanziatori e/o altri soggetti sia la posizione contrattuale relativa al presente Preliminare sia la posizione contrattuale relativa al Contratto Definitivo, - a titolo esemplificativo anche nella forma della cessione e/o dell'affitto e/o del conferimento di ramo d'azienda, o anche mediante operazioni straordinarie, anche trasfrontaliere, - a tal fine il Concedente

presta fin d'ora ogni opportuno consenso per la cessione del Preliminare e del Contratto Definitivo, senza condizione alcuna, fermo restando il contenuto degli obblighi assunti dalla Concessionaria nel presente Preliminare. La cessione sarà efficace nei confronti della Concedente dalla data in cui la comunicazione di cessione verrà inviata alla Concedente per iscritto. Da tale momento la Concessionaria sarà liberata dalle sue obbligazioni nei confronti del Concedente, il quale dichiara sin d'ora di liberare la Concessionaria in caso di inadempimento del terzo cessionario.

#### **Art 10 - Finanziamento dell'Impianto Eolico**

10.1 Il Concedente riconosce che la Concessionaria potrebbe procurarsi le risorse necessarie alla costruzione e gestione dell'Impianto Eolico o al rifinanziamento dello stesso facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (gli "**Istituti Finanziatori**").

10.2 In conseguenza di quanto precede, il Concedente riconosce e accetta che i diritti sui Terreni e l'Impianto Eolico possano essere oggetto di garanzie rilasciate in favore degli Istituti Finanziatori (oltre che di terzi).

10.3 Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Concessionaria dovessero richiedere modifiche del presente Preliminare o del Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in favore della Concessionaria o il rifinanziamento dell'Impianto Eolico, il Concedente, su richiesta della Concessionaria, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali modifiche fermo restando che tali modifiche non abbiano un effetto significativamente pregiudizievole sugli interessi del Concedente e, in ogni caso, non incidano e/o modifichino i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo.

10.4 Se richiesto dalla Concessionaria e/o dall'Istituto Finanziatore (fermi restando i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo), il Concedente si impegna a sottoscrivere un accordo con gli Istituti Finanziatori che potrà includere:

- a) una presa d'atto da parte del Concedente di qualsiasi garanzia rilasciata dalla Concessionaria in favore degli Istituti Finanziatori;
- b) l'obbligo di notificare per iscritto agli Istituti Finanziatori l'esercizio del diritto del Concedente di risolvere il Preliminare e il Contratto Definitivo;
- c) la facoltà dell'Istituto Finanziatore stesso di cedere ad un cessionario ragionevolmente accettabile per il Concedente il presente Preliminare e il Contratto Definitivo
- d) il subentro dell'Istituto Finanziatore nella posizione contrattuale della Concessionaria al ricorrere di determinate condizioni.

10.5 La Concessionaria dovrà rimborsare al Concedente i costi previamente concordati con la Concessionaria per l'adempimen-

to di quanto prescritto al presente articolo 10.

#### **Art 11 - Clausole finali**

11.1 Per tutto il periodo di validità del Preliminare e del Contratto Definitivo e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi, il Concedente non potrà concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Concessionaria.

11.2 La Concedente produce il prescritto certificato di destinazione urbanistica dei Terreni rilasciato dal Comune di Salemi in data 23 gennaio 2023 quale sua parte integrante e sostanziale.

11.3 Il presente Preliminare sostituisce ogni precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate. Anche in osservanza agli articoli 1341 e 1342 c.c., ogni previsione del presente Preliminare è stata specificamente negoziata e concordata tra le Parti.

11.4 L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

11.5 Ogni eventuale modifica del presente Preliminare dovrà essere stipulata per iscritto mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti.

11.6 Il presente Preliminare continuerà a produrre effetti in capo alle Parti per tutte quelle clausole da cui sorgono obbligazioni destinate a sopravvivere alla stipula del presente accordo e di eventuali ulteriori accordi di esecuzione dello stesso.

11.7 L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Preliminare.

11.8 Ogni comunicazione relativa al presente Preliminare dovrà essere inviata:

- quanto al Concedente: [avv.giuseppemasaracchia@pec.it](mailto:avv.giuseppemasaracchia@pec.it)
- quanto alla Concessionaria: [npditaliiai@legalmail.it](mailto:npditaliiai@legalmail.it)

ovvero al diverso indirizzo comunicato conformemente alle disposizioni della presente clausola.

11.9 Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno dell'invio, se inviate per posta con raccomandata A.R. ovvero a mezzo pec.

11.10 Nell'interpretazione del presente Preliminare i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del documento.

#### **Art 12 - Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

12.1 Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

### **Art 13 - Riservatezza**

13.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Preliminare, restando comunque inteso che nessuna delle Parti sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Preliminare.

13.2 Il Concedente riconosce ed accetta che la Società potrà mostrare il presente Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, ad ogni potenziale Istituto Finanziatore del progetto da realizzarsi sui Terreni, nonché ai consulenti della Concessionaria e di eventuali Istituti Finanziatori.

### **Art 14 - Privacy**

14.1 Le Parti si autorizzano vicendevolmente a trattare ed a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D. Lgs. n. 196/2003 (il "**Codice Privacy**"), del D. Lgs. n. 101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (il "**Regolamento**") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia, secondo quanto indicato nell'**Allegato "D"**.

### **Art 15 - Clausola D.lgs. 231/2001**

15.1 Il Concessionario informa il Concedente che si ispira e rispetta i principi sanciti nel D. Lgs. n. 231/2001 e che è in procinto di adottare un Modello 231 e un Codice Etico, de quali fornirà tempestivamente copia al Concedente su richiesta scritta di quest'ultimo. Il Concedente si impegna a rispettare i principi sanciti nel Modello 231 e nel Codice Etico, restando inteso che l'inadempimento di tale obbligazione sarà causa di risoluzione del presente Preliminare ai sensi dell'art.1456 c.c.

Silvana Ingraldi - Vincenzo Di Marco

Repertorio N.3285

Raccolta N.2754

### **AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

Certifico io sottoscritto **Andrea SCAGLIA, Notaio** in Raffadali, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, che i signori:

**INGRALDI Silvana**, nata a Salemi (TP) il 2 febbraio 1961, residente a Salemi, Via Paolo Oliveri n.33;

**DI MARCO VINCENZO**, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n.308 quale procuratore speciale della società **NP Sicilia 2 S.r.l.**, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con sede legale in Milano, via

San Marco 21, presso la quale è domiciliato per la carica, in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4482, che si allega alla presente scrittura; della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma, in mia presenza e vista, in calce al presente atto ed a margine nei fogli intermedi e sugli allegati, atto e allegati di cui ho dato lettura, che verrà conservato tra i miei rogiti ad istanza delle parti.

In Salemi (TP), presso la sede legale della "Penelope S.R.L.S." sita in Contrada Sinagia N. 1580, il giorno dieci di marzo dell'anno duemilaventitré, alle ore tredici e minuti cinquantacinque.

Andrea Scaglia



ANDREA SCAGLIA  
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE

**Tra:**

- Il signor **FAVUZZA Mario Emanuele**, nato a Salemi (TP) il 10/10/1983, e residente a Salemi (TP), Contrada San Ciro n. 487, C.F. FVZ MMN 83R10 H700B, che dichiara di essere di stato civile libero, di seguito denominato anche per brevità il "**Concedente**",

- da una parte -

**e**

- **NP Sicilia 2 S.r.l.**, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con sede legale in Milano, via San Marco 21, con capitale sociale di euro 2.500,00 (duemilacinquecento,00) i.v., al presente atto debitamente rappresentata in persona del procuratore speciale DI MARCO VINCENZO, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n. 308 e domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4481, che si allega alla presente scrittura sotto la **lettera "E"**, (di seguito denominato anche per brevità la "**Società** o la "**Concessionaria**");

- dall'altra parte -  
(nel seguito il Concedente e la Concessionaria sono definiti, singolarmente, la "**Parte**", e congiuntamente, le "**Parti**")

**premesso che**

a) il Concedente è, in virtù dei titoli di cui infra, proprietario in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi (TP) con un'estensione di 83.768 mq (ottantatremilasettecentosessantotto), censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 8, mappale 54, 39, 49 e 2, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'**Allegato "A"** (di seguito, il "**Terreno**") così suddiviso:

- particella 54, qualità vigneto, classe 03, 03 ha, 70 are, 81 ca, reddito dominicale € 239,38 reddito agrario € 95,75, confinante con le particelle 2, 39, 49, 62;

- particella 39, porzione AA, qualità seminativo, classe 04, 00 ha, 60 are, 49 ca, reddito dominicale € 9,37 reddito agrario € 3,75, porzione AB, qualità pascolo, classe 02, 01 ha, 54 are, 71 ca, reddito dominicale € 15,98 reddito agrario € 10,39 confinante con le particelle 2, 58, 59, 54, 40, 49;

- particella 49, qualità vigneto, classe 02, 00 ha, 73 are, 17 ca, dominicale € 68,02 reddito agrario € 22,67, confinante con le particelle 39, 42, 29, 54;

- particella 2, porzione AA, qualità uliveto, classe 02, 00 ha, 32 are, 27 ca, reddito dominicale € 20,00 reddito agrario € 15,00, porzione AB, qualità vigneto, classe 03, 01 ha,

Registrato

presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio di Agrigento

il **03/04/2023**

al n. 1911

Trascritto

presso l'Agenzia del Territorio

di TRAPANI

il 03/04/2023 ai nn.:

6932/5657

6933/5658

46 are, 23 ca, reddito dominicale € 94,40 reddito agrario € 37,76 confinante con le particelle 58, 39, 54;

b) che la Concessionaria è società attiva nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti eolici per la produzione di energia elettrica;

c) la Concessionaria è interessata ad acquisire dalla Concedente il diritto di superficie sul Terreno allo scopo di installarvi e porre in esercizio un progetto avente per oggetto la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto per la produzione elettrica da fonte eolica, che sarà costituito da aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su sostegni metallici, di seguito gli "**Aerogeneratori**" e ciascuno l'"**Aerogeneratore**"), opere civili con fondazione superficiale e profonda, nonché dalle necessarie opere accessorie e di servizio, quali linee elettriche, centrali di trasformazione, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, viabilità (piazzole, strade di accesso, aree di costruzione e di manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.) ed ogni altra opera civile, elettrica ed elettromeccanica necessaria alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del citato impianto (di seguito anche "**Impianto Eolico**");

d) la Concessionaria intende avviare le pratiche burocratiche necessarie all'ottenimento dal gestore di rete territorialmente competente della soluzione tecnica di connessione alla rete elettrica nazionale e, subordinatamente all'ottenimento della stessa, all'autorizzazione dell'Impianto Eolico;

e) la Concessionaria è altresì interessata ad acquisire anche il diritto di servitù sulle aree relative alla proiezione a terra dei rotori degli aerogeneratori, nonché la piena disponibilità di ulteriori aree necessarie per lo svolgimento delle attività di cantiere strumentali alla realizzazione dell'Impianto Eolico e per le attività di manutenzione straordinaria dello stesso. Si precisa sin da ora che su tali aree la Concessionaria potrà accedere e stazionare liberamente (anche tramite soggetti terzi all'uopo incaricati), con ogni mezzo necessario allo svolgimento delle attività di cantiere e di manutenzione straordinaria, nonché installare qualsiasi macchinario utile all'esecuzione di tali attività, fermo restando che la gestione di dette aree potrà essere più specificamente disciplinata nel Contratto Definitivo (come di seguito definito). Dette aree sono rappresentate nella planimetria allegata al presente Preliminare, come di seguito definito **Allegato "B"** (congiuntamente con il Terreno, i "**Terreni**");

f) le Parti intendono dunque, con il presente atto, regolare i reciproci rapporti e intese in relazione ai Terreni, superando così ogni previo accordo e pattuizione intercorsa

con riferimento ai Terreni, che a partire dalla data odierna deve pertanto intendersi risolto.

**Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.**

#### **Art. 1- Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "**Preliminare**") e ne costituiscono patto.

#### **Art 2 - Oggetto**

2.1 Il Concedente promette di costituire, per sé e successivi aventi causa, in favore del Concessionario, che a sua volta, subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive (come in prosieguo definite) promette di accettare per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 1401 e seg. del c.c. prima della Data di Stipula (come di seguito definita), mediante la sottoscrizione di un contratto definitivo nei termini di cui all'art. 6 (di seguito, il "**Contratto Definitivo**"):

a) il diritto di superficie sul Terreno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 e ss. del c.c., al fine di costruire, mantenere e gestire l'Impianto Eolico, avente un'estensione di circa 1.272 mq (milleduecentosettantadue metri quadrati), come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'Allegato B ("**Diritto di Superficie**").

b) i diritti di servitù sui Terreni, da intendersi a titolo indicativo e non esaustivo, i diritti di accesso, di passaggio, di cavidotto, di elettrodotto - il tutto avente un'estensione di circa 1.293 mq (milleduecentonovantatre metri quadrati), come meglio individuato in tinta viola nella planimetria di cui all'Allegato B - e il diritto di sorvolo - quest'ultimo avente un'estensione di circa 20.568 mq (ventimilacinquecentosessantotto metri quadrati) come meglio individuato e contornato in tinta azzurra tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B - sui Terreni, e ogni altro diritto che possa essere necessario od opportuno, ad insindacabile giudizio della Concessionaria, per la gestione e la manutenzione dell'Impianto Eolico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale in relazione al Terreno (congiuntamente i predetti diritti sono definiti il "**Diritto di Servitù**"). È compreso nel Diritto di Servitù, altresì, il diritto della Concessionaria di (i) accedere e far accedere il proprio personale e/o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione delle opere, e (ii) tagliare, ove necessario a giudizio della Concessionaria, ed escluso espressamente ogni obbligo di ripristino o indennizzo, le piante e gli arbusti che siano di impedimento alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione dell'Impianto Eolico;

c) la piena disponibilità, a titolo di diritto personale di

godimento, delle porzioni dei Terreni non oggetto del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù, avente un'estensione di circa 4.421 mq (quattromilaquattrocentoventuno metri quadrati), il tutto come meglio individuato e contornato in tinta blu tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B (la "**Disponibilità delle Aree**" e, congiuntamente al Diritto di Superficie e al Diritto di Servitù, i "**Diritti**").

Per concorde volontà delle parti la consegna giuridica dei Terreni, con conseguente immissione nel possesso e nel godimento, avverrà alla data di stipula del Contratto Definitivo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8.2.

2.2 Le specifiche porzioni dei Terreni su cui saranno costituiti e concessi il Diritto di Servitù e il diritto di Disponibilità delle Aree, nonché il loro contenuto esatto saranno oggetto di definitiva individuazione nel Contratto Definitivo sulla base anche del progetto approvato dall'Ente Pubblico all'uopo preposto, restando quindi inteso che le estensioni di ciascun Diritto riportati nell'Allegato B devono intendersi indicate a titolo approssimativo.

2.3 Il Contratto Definitivo di costituzione dei Diritti dovrà essere stipulato, in conformità a quanto previsto all'art. 6 del presente Preliminare.

### **Art 3 - Durata e Corrispettivo**

3.1 I Diritti avranno una durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.2 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto della Concessionaria di prorogare, quanto al diritto di superficie e di servitù, e di rinnovare, quanto alla disponibilità delle aree, la durata del medesimo Contratto Definitivo per un periodo di ulteriori 5 (cinque) anni. Questa opzione di proroga della durata del Contratto Definitivo dovrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 3 mesi prima con rispetto alla relativa data di scadenza del Contratto Definitivo.

3.3 Il corrispettivo è determinato dalle parti nella seguente misura, (il "**Corrispettivo**"):

a) quanto al Diritto di Superficie è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 12.000,00 (dodicimilavirgola zero zero) per ciascun anno, indipendentemente da quanto indicato nell'Allegato B che deve intendersi non definitivo. Il Concedente avrà diritto ad una indicizzazione del canone dopo il 3° (terzo) anno dalla data del versamento del primo canone come indicata nel precedente capoverso, in ragione dello 75% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai. La revisione del canone avrà effetto per l'anno successivo, e così via, con esclusione della corresponsione di alcuna somma a valere sui periodi precedenti.

b) fermo restando quanto previsto al precedente art.

2.2, quanto al Diritto di Servitù è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 2,50/mq (due virgola cinquanta al metro quadrato), per un totale complessivo per i 35 (trentacinque) anni, pari a euro 54.652,50 (euro cinquantaquattromilaseicentocinquantadue/50) che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo;

c) fermo restando quanto previsto al precedente art. 2.2, quanto alla Disponibilità delle Aree, è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 1,50/mq (uno virgola cinquanta al metro quadrato) per un totale complessivo per i 35 (trentacinque) anni, considerando altresì l'eventuale rinnovo, pari a euro 6.631,50 (euro seimilaseicentotrentuno/50) che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

3.4 Il Corrispettivo è convenuto per ogni Aerogeneratore di qualsiasi potenza venga autorizzato.

3.5 La prima annualità del Corrispettivo di cui all'art. 3.3

a) - dedotto l'importo di Euro 2.000,00 (euro duemila/00) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria (la "**Caparra Confirmatoria**") entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Preliminare - verrà versata mediante bonifico unitamente alla stipula del Contratto Definitivo, mentre le successive annualità verranno versate entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ciascun anno contrattuale, intendendosi per tale ogni periodo di 12 (dodici) mesi decorrente dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.6 La Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento e alla manutenzione dell'Impianto Eolico, in considerazione del fatto che il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e la Disponibilità delle Aree sono concessi liberamente alla Concessionaria, dopo adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo.

3.7 In deroga agli artt. 953 e 934 c.c., l'Impianto Eolico resterà per intero di proprietà della Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili ed attrezzature anche a seguito dell'estinzione per qualsivoglia ragione dei diritti concessi e costituiti ai sensi del presente Preliminare (ivi inclusi, senza limitazione, i casi di estinzione o risoluzione anticipata o recesso). A tal fine, all'esito dell'estinzione del presente Preliminare o del Definitivo (a seconda dei casi), la Società smantellerà, a propria cura e spese, l'Impianto Eolico, con ripristino dei luoghi nello stato quo ante.

#### **Art 4 - Realizzazione dell'Impianto Eolico**

4.1 Le Parti prendono atto che la realizzazione dell'Impianto Eolico dipende da una serie di fattori esterni non controllabili verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da

parte delle stesse (ivi compreso, *inter alia*, l'ottenimento dal gestore di rete di una soluzione tecnica di connessione tecnicamente ed economicamente vantaggiosa), nonché dal rilascio, dalle competenti autorità amministrative delle Autorizzazioni (come in prosieguo definite).

#### **Art 5 - Recesso**

5.1 La Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare al verificarsi di un evento, fatto e/o circostanza che possa impedire lo sviluppo, la costruzione, anche parziale, la connessione, il finanziamento, l'esercizio, la gestione o la manutenzione dell'Impianto Eolico oppure che ne renda le relative condizioni più gravose rispetto a quelle originariamente preventivate dalla Concessionaria. In tal caso, la Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare con un preavviso scritto di 15 (quindici) giorni e nulla sarà dovuto alla Concedente.

5.2 Fermo restando quanto previsto al precedente paragrafo 5.1, il Concedente riconosce alla Concessionaria e ai suoi aventi causa il diritto, discrezionale, di recedere dal presente Preliminare in qualsiasi momento, senza applicazione di multe penitenziali e senza che nulla sia dovuto dalla Concessionaria alla Concedente, da esercitarsi con un preavviso non inferiore a 1 (mese) mesi mediante invio di una comunicazione scritta al Concedente a mezzo raccomandata A/R e /o posta elettronica certificata.

#### **Art 6 - Stipula del Contratto Definitivo**

6.1 L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) l'assenza di qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole gravante, in tutto o in parte, sui Terreni e la continuità delle trascrizioni - negli ultimi venti anni e fino alla data fissata per il definitivo e fino alla trascrizione di quest'ultimo - relative ai Terreni, come risultanti da apposita certificazione notarile, che, a richiesta della Concessionaria dovrà essere prodotta, dai Concedenti, a loro cura e spese, e consegnata alla data di stipula del definitivo;
- b) Il rilascio da parte delle autorità competenti di tutte le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Eolico e il collegamento elettrico dello stesso (le "**Autorizzazioni**");
- c) l'assenza, decorsi integralmente i relativi termini di legge di qualsiasi contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni sede competente (incluso il termine di 60 giorni per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e termine di 120 giorni per il ricorso al Presidente della Repubblica o al Presidente della Regione Sicilia) e/o l'assenza di procedimenti amministrativi finalizzati all'annulla-

mento o alla revoca delle Autorizzazioni,

(congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**").

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Concessionaria, la quale potrà rinunciarvi, in tutto o in parte, mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.

6.3 Qualora una o più Condizioni Sospensive non si siano verificate entro il 24° (ventiquattresimo) mese successivo alla sottoscrizione del presente Preliminare (o non siano rinunciate da parte della Concessionaria entro il termine predetto), la Concessionaria avrà facoltà di risolvere il presente Preliminare ed in tal caso le Parti saranno liberate dall'obbligo di sottoscrivere il Definitivo e da ogni altro obbligo nascente dal presente Contratto, salvo il diritto della Concessionaria di prorogare il predetto termine di ulteriori 12 (dodici) mesi (la "**Proroga**").

6.4 La Concessionaria avrà diritto di esercitare la Proroga per una sola volta (e dunque il presente Contratto potrà essere prorogato fino al 36° (trentaseiesimo) mese successivo alla sottoscrizione), dandone comunicazione scritta alla Concessionaria di volta in volta non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la scadenza del relativo termine contrattuale.

6.5 Entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi dal soddisfacimento delle Condizioni Sospensive, ovvero di rinuncia scritta alle stesse da parte della Concessionaria e in ogni caso entro il termine di cui ai precedenti articoli 6.3 e 6.4, la Concessionaria potrà convocare il Concedente, per la stipula del Contratto Definitivo, e quest'ultimo sarà obbligato a comparire nell'ora e nel giorno indicato (la "**Data di Stipula**"), per la stipula del Contratto Definitivo.

6.6 Qualora il Concedente non compaia alla Data di Stipula innanzi al Notaio indicato della Concessionaria per la stipula del Contratto Definitivo risponderà di tutti i danni cagionati alla Concessionaria, salva ed impregiudicata la facoltà di quest'ultima di pretendere l'adempimento in forma specifica del presente Preliminare.

6.7 Il Concedente si impegna inoltre a conferire alla Concessionaria, con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, espressa ed irrevocabile procura, anche ai sensi dell'art. 1723 c.c., avente durata di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, per poter provvedere, anche in nome e per conto del Concedente e senza la necessità del suo intervenuto o del suo previo consenso:

(i) a espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento dei Terreni, necessari al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Eolico;

(ii) a stipulare unilateralmente atti di ricognizione al fine

di identificare catastalmente con frazionamento le aree sulle quali verrà installato il generatore eolico e, pertanto l'area su cui saranno effettivamente costituiti i Diritti;

(iii) a effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione ai punti (i) e (ii) che precedono, tutto quanto sopra con promessa di rito e valido.

6.8 In ogni caso il Concedente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento dei Terreni e ogni altra formalità richiesta dalla costituzione dei Diritti.

#### **Art 7 - Trascrizione**

7.1 Il presente Preliminare, sarà trascritto nei pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., autorizzando ed incaricando il Notaio autenticante le sottoscrizioni a curarne gli adempimenti, anche intermedi per la continuità delle trascrizioni, con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.2 Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione del presente Preliminare e del Definitivo saranno a carico della Concessionaria.

#### **Art 8 - Obblighi, Dichiarazioni e Garanzie del Concedente**

8.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Preliminare, il Concedente espressamente ed irrevocabilmente prende atto ed acconsente alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni e pertanto si obbliga:

a) a fornire la documentazione e collaborare fattivamente con la Concessionaria per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie Autorizzazioni e, in generale, dei provvedimenti amministrativi necessari alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Eolico, attribuendo altresì alla Concessionaria, che accetta, mandato irrevocabile anche nell'interesse della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723 comma 2 c.c., a presentare istanze, richieste, domande o qualsiasi altro atto necessari all'ottenimento delle Autorizzazioni e, più in generale, allo sviluppo dell'Impianto Eolico, restando inteso tra le Parti che tutte le relative spese saranno a carico esclusivo della Concessionaria;

b) a riconoscere alla Concessionaria (e ad ogni consulente da essa nominato) il diritto di accedere liberamente ai Terreni al fine dell'esecuzione di misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), sondaggi e di quant'altro necessario o anche solo utile per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ivi incluso, senza limitazione, l'ottenimento delle Autorizzazioni, con la precisazione che i lavori occorrenti potranno iniziarsi solo successivamente alla stipula del Contratto Definitivo;

c) a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno dei Terreni per più di 60 centimetri di profondità; (ii) alterare il livello della superficie dei Terreni; (iii) erigere sui Terreni strutture di tipo immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare sui Terreni alberi con radici profonde o determinati tipi di arbusti o consentirne la crescita in modi che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, senza il previo consenso scritto della Concessionaria;

d) a comunicare, ove il Promittente Concedente dovesse decidesse di alienare medio tempore i Terreni, fatte salve le vigenti disposizioni in materia, alla Società mediante lettera raccomandata a.r. la propria intenzione di vendere tutto o parte dei Terreni. La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del prezzo di acquisto, i termini e le condizioni della vendita, nonché l'invito ad esercitare il diritto di prelazione salvo non si tratti di sola donazione a parenti di primo grado;

e) a non compiere attività che impediscano, pregiudichino e/o rendano più difficili o onerosi gli studi, la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico;

f) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'Impianto Eolico e/o per gli impianti costituenti lo stesso, ovvero che possano, in qualunque modo, ostacolare le attività di realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico e/o il normale esercizio dell'attività della Concessionaria ovvero, ancora, che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Preliminare. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Concedente, nel prendere atto dell'importanza per la Concessionaria della persistenza dell'attuale ventosità dei Terreni, si impegna a non realizzare e, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a far sì che nessuno realizzi sui Terreni (nonché sui terreni, diversi dai Terreni, che siano nella disponibilità del Concedente e situati entro 700 (settecento) metri dal confine dei Terreni) opere, manufatti o piantumazioni di altezza superiore a 15 (quindici) metri;

g) a non alienare, disporre per atto tra vivi ovvero per testamento ovvero tramite legato, ai sensi dell'art. 1379 c.c. per un periodo di cinque anni, ovvero concedere in locazione o in affitto i Terreni a soggetti terzi ovvero a non assoggettare tali Terreni a Vincoli o diritti diversi da quelli contemplati dal presente Preliminare in favore di soggetti terzi;

h) in relazione ai Terreni ed alle terre confinanti sulle

quali il Concedente sia titolare di diritti di natura reale o personale e che siano situate entro 700 (settecento) metri dal confine dei Terreni, a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici;

i) a mantenere inalterati, in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, gli obblighi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) g) e h) come sopra riportate;

8.2 Con riferimento a quanto previsto al precedente articolo 2, il Concedente concede, inoltre, alla Concessionaria e/o a soggetti terzi dalla stessa designati il diritto esclusivo di:

a) accedere ai, ed occupare i, Terreni allo scopo di progettare, costruire, esercire, sorvegliare e mantenere l'Impianto Eolico, nonché gli elettrodotti aerei e/o interrati, i suoi accessori e le altre infrastrutture costruite, con facoltà di sgombrare i Terreni dalle piante e da quant'altro sia di impedimento alla costruzione ed al buon funzionamento dell'Impianto Eolico;

b) collocare ed usare condutture sotterranee, ad una profondità minima di 1 (uno) metro, od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori di energia elettrica e di trasmissione delle informazioni o comunicazioni sui Terreni;

c) infiggere supporti, ancoraggi, tralicci e torri per il sostegno dei conduttori aerei o sotterranei, tale da garantire, anche in caso di massima freccia dei conduttori, il franco minimo verso terra prescritto dalla normativa vigente;

d) impiantare la sottostazione, le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio degli elettrodotti aerei e/o interrati, nonché l'edificio tecnico di controllo dell'Impianto Eolico;

e) accedere ai Terreni al fine di entrare all'Impianto Eolico, all'edificio di servizio, all'area di servizio per la messa in opera degli impianti e per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico. A tal fine, la Concessionaria avrà, tra l'altro, la facoltà di realizzare, in misto granulometrico senza l'utilizzo di conglomerato bituminoso o cementizio, le strade e/o le aree di servizio dell'Impianto Eolico (strada di accesso all'Impianto Eolico, strade di collegamento fra le turbine coliche, strada di accesso all'edificio di servizio, area di servizio per la messa in opera delle turbine eoliche, etc.);

f) apportare modifiche all'Impianto Eolico, nonché realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare il rendimento dell'Impianto Eolico, nonché garantire la

sicurezza dello stesso (ivi incluse eventuali recinzioni o installazioni di sistemi di videosorveglianza) e dei terzi ed il rispetto della normativa applicabile e delle Autorizzazioni.

8.3 La Concedente fornisce le seguenti dichiarazioni e garanzie (che dovranno intendersi ripetute, e comunque con espresso obbligo di ripeterle, in sede di atto notarile del Contratto Definitivo):

a) che alla Data di Stipula del Definitivo avrà la piena, esclusiva ed indisturbata proprietà e disponibilità dei Terreni, e che questi ultimi sono e resteranno liberi da persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrari, pendenti o imminenti, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere nonché da vincoli pubblicistici quali, ad esempio, censi, livelli, usi civici o diritti di prelazione, anche agraria (congiuntamente, i **"Vincoli"**).

b) i Terreni sono nella sua piena ed esclusiva proprietà essendogli pervenuti in base a una serie continua di atti di trasferimento regolarmente trascritti ai sensi dell'art. 2650 c.c. (tra i quali non vi è alcuna donazione), e più precisamente:

con atto di vendita a rogito del Dott. Giovanni Cancemi, Notaio in Castelvetro, del 2 marzo 2021 Rep. N. 40589/25567, registrato a Castelvetro il 4 marzo 2021 al n.537 e trascritto in Trapani il 4 marzo 2021 ai NN. 4286/3227 da potere di Fezzuoglio Maria Pompea, nata a Muro Lucano il 31 luglio 1950 alla quale pervenne in parte con atto di vendita a rogito del Dott. Vito Bica, Notaio in Salemi, del 28 dicembre 1995 Rep. N. 5786, registrato a Castelvetro il 15 gennaio 1996 al n.104 e trascritto in Trapani il 10 gennaio 1996 ai NN. 520/463 ed in parte per successione testamentaria in morte di Angelo Giuseppe, nato a Salemi il 13 settembre 1943, deceduto il 31 gennaio 2014 (Dich. Succ. N. 699 Vol. 9990 - Ufficio di Castelvetro, trascritta in Trapani il 22 gennaio 2016 ai NN. 1212/988) la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in Trapani il 21 settembre 2020 ai NN. 16295/10666, successione regolata da testamento sottoposto alla formalità di registrazione con verbale a rogito del notaio V. Spanò, del 20 gennaio 2015 registrato in Marsala il 26 gennaio 2015 al N. 342; al de cuius Angelo Giuseppe pervenne con il sopra citato atto di vendita a rogito del notaio Vito Bica del 28 dicembre 1995;

c) il Terreno ha destinazione E/1 (verde agricolo), in conformità al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi e allegato al presente Preliminare

sotto la **lettera "C"** e dichiara e garantisce che dalla data di rilascio del medesimo certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi ai Terreni;

d) il Terreno oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 e ss.mm.ii., non è stato percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto ai vincoli di cui alla predetta legge;

e) di avere piena conoscenza delle attività a cui verranno adibiti i Terreni, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa all'ottenimento delle Autorizzazioni ed alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni;

f) che i Terreni sono idonei, anche strutturalmente, per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico con riferimento, tra l'altro, alla insussistenza sugli stessi di affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, vegetazione ovvero costruzioni, permanenti o temporanee di qualsiasi tipo che possano pregiudicare l'attuale ventosità dei Terreni;

g) che sui Terreni non vi sono sostanze tossiche o pericolose, rifiuti o qualsiasi diverso materiale che (i) possano determinare (o abbiano determinato) la violazione delle prescrizioni normative e regolamentari in materia ambientale e/o (ii) aver causato eventi contaminanti o potenzialmente tali, (iii) richiedono lo svolgimento di qualsiasi attività di una bonifica e/o caratterizzazione e/o misure di messa in sicurezza o prevenzione; parimenti dichiara di non essere a conoscenza di alcun tipo di evento pregresso o in corso, anche di natura accidentale, che abbia comportato il verificarsi di una delle precedenti ipotesi sub (i), (ii) e (iii);

h) che non sussistono giudizi pendenti o minacciati nei confronti della Concedente e in relazione ai Terreni.

8.4 La Concedente si impegna a tenere indenne e manlevare la Concessionaria da (i) pretese, derivanti da azioni o pretese di terzi in riferimento alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni (ii) qualunque danno ai sensi dell'articolo 1223 cc. sofferto dalla Concessionaria per effetto della violazione da parte della Concedente dei propri obblighi e/o delle dichiarazioni e garanzie rese ai sensi del presente Preliminare.

#### **Art 9 - Cessione a terzi**

9.1 Il Concedente presta sin d'ora il consenso affinché la Concessionaria ceda ai sensi dell'articolo 1407 c.c. e/o trasferisca in ogni momento in capo a terzi, anche finanziatori e/o altri soggetti sia la posizione contrattuale relativa al presente Preliminare sia la posizione contrattuale relativa al Contratto Definitivo, - a titolo esemplificativo anche nella forma della cessione e/o dell'affitto e/o del conferimento di ramo d'azienda, o anche mediante operazioni straor-

dinarie, anche trasfrontaliere, - a tal fine il Concedente presta fin d'ora ogni opportuno consenso per la cessione del Preliminare e del Contratto Definitivo, senza condizione alcuna, fermo restando il contenuto degli obblighi assunti dalla Concessionaria nel presente Preliminare. La cessione sarà efficace nei confronti della Concedente dalla data in cui la comunicazione di cessione verrà inviata alla Concedente per iscritto. Da tale momento la Concessionaria sarà liberata dalle sue obbligazioni nei confronti del Concedente, il quale dichiara sin d'ora di liberare la Concessionaria in caso di inadempimento del terzo cessionario.

#### **Art 10 - Finanziamento dell'Impianto Eolico**

10.1 Il Concedente riconosce che la Concessionaria potrebbe procurarsi le risorse necessarie alla costruzione e gestione dell'Impianto Eolico o al rifinanziamento dello stesso facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (gli **"Istituti Finanziatori"**).

10.2 In conseguenza di quanto precede, il Concedente riconosce e accetta che i diritti sui Terreni e l'Impianto Eolico possano essere oggetto di garanzie rilasciate in favore degli Istituti Finanziatori (oltre che di terzi).

10.3 Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Concessionaria dovessero richiedere modifiche del presente Preliminare o del Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in favore della Concessionaria o il rifinanziamento dell'Impianto Eolico, il Concedente, su richiesta della Concessionaria, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali modifiche fermo restando che tali modifiche non abbiano un effetto significativamente pregiudizievole sugli interessi del Concedente e, in ogni caso, non incidano e/o modifichino i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo.

10.4 Se richiesto dalla Concessionaria e/o dall'Istituto Finanziatore (fermi restando i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo), il Concedente si impegna a sottoscrivere un accordo con gli Istituti Finanziatori che potrà includere:

- a) una presa d'atto da parte del Concedente di qualsiasi garanzia rilasciata dalla Concessionaria in favore degli Istituti Finanziatori;
- b) l'obbligo di notificare per iscritto agli Istituti Finanziatori l'esercizio del diritto del Concedente di risolvere il Preliminare e il Contratto Definitivo;
- c) la facoltà dell'Istituto Finanziatore stesso di cedere ad un cessionario ragionevolmente accettabile per il Concedente il presente Preliminare e il Contratto Definitivo;
- d) il subentro dell'Istituto Finanziatore nella posizione contrattuale della Concessionaria al ricorrere di determinate condizioni.

10.5 La Concessionaria dovrà rimborsare al Concedente i costi

previamente concordati con la Concessionaria per l'adempimento di quanto prescritto al presente articolo 10.

#### **Art 11 - Clausole finali**

11.1 Per tutto il periodo di validità del Preliminare e del Contratto Definitivo e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi, il Concedente non potrà concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Concessionaria.

11.2 La Concedente produce il prescritto certificato di destinazione urbanistica dei Terreni rilasciato dal Comune di Salemi in data 23 gennaio 2023 quale sua parte integrante e sostanziale.

11.3 Il presente Preliminare sostituisce ogni precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate. Anche in osservanza agli articoli 1341 e 1342 c.c., ogni previsione del presente Preliminare è stata specificamente negoziata e concordata tra le Parti.

11.4 L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

11.5 Ogni eventuale modifica del presente Preliminare dovrà essere stipulata per iscritto mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti.

11.6 Il presente Preliminare continuerà a produrre effetti in capo alle Parti per tutte quelle clausole da cui sorgono obbligazioni destinate a sopravvivere alla stipula del presente accordo e di eventuali ulteriori accordi di esecuzione dello stesso.

11.7 L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Preliminare.

11.8 Ogni comunicazione relativa al presente Preliminare dovrà essere inviata:

- quanto al Concedente: [marioemanuelefavuzza@pec.it](mailto:marioemanuelefavuzza@pec.it)
- quanto alla Concessionaria: [npditaliiai@legalmail.it](mailto:npditaliiai@legalmail.it) ovvero al diverso indirizzo comunicato conformemente alle disposizioni della presente clausola.

11.9 Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno dell'invio, se inviate per posta con raccomandata A.R. ovvero a mezzo pec.

11.10 Nell'interpretazione del presente Preliminare i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del documento.

#### **Art 12 - Legge Applicabile e Foro Competente**

12.1 Il presente Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

12.2 Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione,

esecuzione e validità, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

#### **Art 13 - Riservatezza**

13.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Preliminare, restando comunque inteso che nessuna delle Parti sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Preliminare.

13.2 Il Concedente riconosce ed accetta che la Società potrà mostrare il presente Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, ad ogni potenziale Istituto Finanziatore del progetto da realizzarsi sui Terreni, nonché ai consulenti della Concessionaria e di eventuali Istituti Finanziatori.

#### **Art 14 - Privacy**

14.1 Le Parti si autorizzano vicendevolmente a trattare ed a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D. Lgs. n. 196/2003 (il "**Codice Privacy**"), del D. Lgs. n. 101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (il "**Regolamento**") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia, secondo quanto indicato nell'**Allegato D**.

#### **Art 15 - Clausola D.lgs. 231/2001**

15.1 Il Concessionario informa il Concedente che si ispira e rispetta i principi sanciti nel D. Lgs. n. 231/2001 e che è in procinto di adottare un Modello 231 e un Codice Etico, de quali fornirà tempestivamente copia al Concedente su richiesta scritta di quest'ultimo. Il Concedente si impegna a rispettare i principi sanciti nel Modello 231 e nel Codice Etico, restando inteso che l'inadempimento di tale obbligazione sarà causa di risoluzione del presente Preliminare ai sensi dell'art.1456 c.c.

Mario Emanuele Favuzza - Vincenzo Di Marco

Repertorio N.3284

Raccolta N.2753

#### **AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

Certifico io sottoscritto **Andrea SCAGLIA, Notaio** in Raffadali, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, che i signori:

**FAVUZZA Mario Emanuele**, nato a Salemi (TP) il 10 ottobre 1983, e residente a Salemi (TP), Contrada San Ciro n. 487;

**DI MARCO VINCENZO**, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n.308 quale procuratore speciale della società **NP Sicilia 2 S.r.l.**, codice fiscale e

numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con sede legale in Milano, via San Marco 21, presso la quale è domiciliato per la carica, in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4481, che si allega alla presente scrittura; della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma, in mia presenza e vista, in calce al presente atto ed a margine nei fogli intermedi e sugli allegati, atto e allegati di cui ho dato lettura, che verrà conservato tra i miei rogiti ad istanza delle parti.

In Salemi (TP), presso la sede legale della "Penelope S.R.L.S." sita in Contrada Sinagia N. 1580, il giorno dieci di marzo dell'anno duemilaventitré, alle ore tredici.

Andrea Scaglia



ANDREA SCAGLIA  
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE

**Tra:**

- La signora **MARINO Maria**, nata a Salemi (TP) il 3 giugno 1952, C.F. MRN MRA 52H43 H700N, ed il signor **PERI Vincenzo** nato a Salemi (TP) l'8 febbraio 1952, C.F. PRE VCN 52B08 H700X ed entrambi residenti a Salemi, Contrada San Ciro n.458, che dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni (di seguito denominati anche per brevità i "**Concedenti**"),

- da una parte -

**e**

- **NP Sicilia 2 S.r.l.**, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con sede legale in Milano, via San Marco 21, con capitale sociale di euro 2.500,00 (duemilacinquecento,00) i.v., al presente atto debitamente rappresentata in persona del procuratore speciale DI MARCO VINCENZO, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n. 308 e domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4483, che si allega alla presente scrittura sotto la **lettera "E"**, (di seguito denominato anche per brevità la "**Società**" o la "**Concessionaria**");

- dall'altra parte -  
(nel seguito il Concedente e la Concessionaria sono definiti, singolarmente, la "**Parte**", e congiuntamente, le "**Parti**")

**premesso che**

a) il Concedente è, in virtù dei titoli di cui infra, proprietario in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi (TP) con un'estensione di 20.950 mq (ventimilanovecentocinquanta metri quadrati), censito nel N. C. T del medesimo Comune al foglio 10, mappali 62 e 136, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'**Allegato "A"** (di seguito, il "**Terreno**") così suddiviso:

- particella 62, 01 ha, 17 are, 80 ca, classe 3, qualità seminativo, reddito dominicale € 36,50 reddito agrario € 18,25, confinante con le particelle 7, 61, 136, 8;

- particella 136, porzione A, Classe 1, qualità pascolo, 00 ha, 55 are, 70 ca, reddito dominicale € 8,63 reddito agrario € 3,74, porzione B, Classe 2, qualità vigneto, 00 ha, 36 are, 00 ca, reddito dominicale € 33,47 reddito agrario € 11,16, confinante con le particelle 106, 107, 62, 66, 108;

b) che la Concessionaria è società attiva nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti eolici per la produzione di energia elettrica;

c) la Concessionaria è interessata ad acquisire dalla Concedente il diritto di superficie sul Terreno allo scopo di in-

Registrato

presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio di Agrigento

il **28/03/2023**

al n. 1836

Trascritto

presso l'Agenzia del Territorio

di TRAPANI

il 28/03/2023 ai nn.:

6510/5298

6511/5299

stallarvi e porre in esercizio un progetto avente per oggetto la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto per la produzione elettrica da fonte eolica, che sarà costituito da aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su sostegni metallici, di seguito gli **"Aerogeneratori"** e ciascuno l'**"Aerogeneratore"**), opere civili con fondazione superficiale e profonda, nonché dalle necessarie opere accessorie e di servizio, quali linee elettriche, centrali di trasformazione, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, viabilità (piazzole, strade di accesso, aree di costruzione e di manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.) ed ogni altra opera civile, elettrica ed elettromeccanica necessaria alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del citato impianto (di seguito anche **"Impianto Eolico"**);

d) la Concessionaria intende avviare le pratiche burocratiche necessarie all'ottenimento dal gestore di rete territorialmente competente della soluzione tecnica di connessione alla rete elettrica nazionale e, subordinatamente all'ottenimento della stessa, all'autorizzazione dell'Impianto Eolico;

e) la Concessionaria è altresì interessata ad acquisire anche il diritto di servitù sulle aree relative alla proiezione a terra dei rotori degli aerogeneratori, nonché la piena disponibilità di ulteriori aree necessarie per lo svolgimento delle attività di cantiere strumentali alla realizzazione dell'Impianto Eolico e per le attività di manutenzione straordinaria dello stesso. Si precisa sin da ora che su tali aree la Concessionaria potrà accedere e stazionare liberamente (anche tramite soggetti terzi all'uopo incaricati), con ogni mezzo necessario allo svolgimento delle attività di cantiere e di manutenzione straordinaria, nonché installare qualsiasi macchinario utile all'esecuzione di tali attività, fermo restando che la gestione di dette aree potrà essere più specificamente disciplinata nel Contratto Definitivo (come di seguito definito **Allegato "B"** (congiuntamente con il Terreno, i **"Terreni"**);

f) le Parti intendono dunque, con il presente atto, regolare i reciproci rapporti e intese in relazione ai Terreni, superando così ogni previo accordo e pattuizione intercorsa con riferimento ai Terreni, che a partire dalla data odierna deve pertanto intendersi risolto.

**Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.**

#### **Art. 1- Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il **"Preliminare"**) e ne costituiscono patto.

## **Art 2 - Oggetto**

2.1 Il Concedente promette di costituire, per sé e successivamente aventi causa, in favore del Concessionario, che a sua volta, subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive (come in prosieguo definite) promette di accettare per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 1401 e seg. del c.c. prima della Data di Stipula (come di seguito definita), mediante la sottoscrizione di un contratto definitivo nei termini di cui all'art. 6 (di seguito, il "**Contratto Definitivo**"):

a) il diritto di superficie sul Terreno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 e seg. del c.c., al fine di costruire, mantenere e gestire l'Impianto Eolico, avente un'estensione di circa 1.272 mq (milleduecentosettantadue metri quadrati), come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'**Allegato B ("Diritto di Superficie")**.

b) i diritti di servitù sui Terreni, da intendersi a titolo indicativo e non esaustivo, i diritti di accesso, di passaggio, di cavidotto, di elettrodotto - il tutto avente un'estensione di circa 1.184 mq (millecentottantaquattro metri quadrati), come meglio individuato in tinta viola nella planimetria di cui all'Allegato B - e il diritto di sorvolo - quest'ultimo avente un'estensione di circa 6.136 mq (seimilacentotrentasei metri quadrati) come meglio individuato e contornato in tinta azzurra tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B - sui Terreni, e ogni altro diritto che possa essere necessario od opportuno, ad insindacabile giudizio della Concessionaria, per la gestione e la manutenzione dell'Impianto Eolico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale in relazione al Terreno (congiuntamente i predetti diritti sono definiti il "**Diritto di Servitù**"). È compreso nel Diritto di Servitù, altresì, il diritto della Concessionaria di (i) accedere e far accedere il proprio personale e/o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione delle opere, e (ii) tagliare, ove necessario a giudizio della Concessionaria, ed escluso espressamente ogni obbligo di ripristino o indennizzo, le piante e gli arbusti che siano di impedimento alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione dell'Impianto Eolico;

c) la piena disponibilità, a titolo di diritto personale di godimento, delle porzioni dei Terreni non oggetto del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù, avente un'estensione di circa 5.135 mq (cinquemilacentotrentacinque metri quadrati), il tutto come meglio individuato e contornato in tinta blu tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B (la "**Disponibilità delle Aree**" e, congiuntamente al Diritto di Superficie e al Diritto di Servitù, i "**Diritti**"). Per concorde volontà delle parti la consegna giuridica dei Terreni, con conseguente immissione nel possesso e nel godimento,

avverrà alla data di stipula del Contratto Definitivo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8.2.

2.2 Le specifiche porzioni dei Terreni su cui saranno costituiti e concessi il Diritto di Servitù e il diritto di Disponibilità delle Aree, nonché il loro contenuto esatto saranno oggetto di definitiva individuazione nel Contratto Definitivo sulla base anche del progetto approvato dall'Ente Pubblico all'uopo preposto, restando quindi inteso che le estensioni di ciascun Diritto riportati nell'Allegato B devono intendersi indicate a titolo approssimativo.

2.3 Il Contratto Definitivo di costituzione dei Diritti dovrà essere stipulato, in conformità a quanto previsto all'art. 6 del presente Preliminare.

### **Art 3 - Durata e Corrispettivo**

3.1 I Diritti avranno una durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.2 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto della Concessionaria di prorogare, quanto al diritto di superficie e di servitù, e di rinnovare, quanto alla disponibilità delle aree, la durata del medesimo Contratto Definitivo per un periodo di ulteriori 5 (cinque) anni . Questa opzione di proroga della durata del Contratto Definitivo dovrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 3 (tre) mesi prima con rispetto alla relativa data di scadenza del Contratto Definitivo.

3.3 Il corrispettivo è determinato dalle parti nella seguente misura, (il "**Corrispettivo**"):

a) quanto al Diritto di Superficie è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) per ciascun anno, indipendentemente da quanto indicato nell'Allegato B che deve intendersi non definitivo. Il Concedente avrà diritto ad una indicizzazione del canone dopo il 3° (terzo) anno dalla data del versamento del primo canone di locazione come indicata nel precedente capoverso, in ragione dello 75% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai. La revisione del canone avrà effetto per l'anno successivo, e così via, con esclusione della corresponsione di alcuna somma a valere sui periodi precedenti;

b) fermo restando quanto previsto al precedente art. 2.2, quanto al Diritto di Servitù è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 2,50/mq (due virgola cinquanta al metro quadrato), per un totale complessivo per i 35 (trentacinque) anni pari a euro 18.300,00 (euro diciottomilatrecento/00), che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo;

c) quanto alla Disponibilità delle Aree, è convenuto un canone globale e onnicomprensivo di Euro 1,50/mq (uno virgola

cinquanta al metro quadrato) per un totale per complessivo i 35 (trentacinque) anni, considerando altresì l'eventuale rinnovo, pari a euro 7.702,50 (euro settemilasettecentodieci/50), che verrà corrisposto in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

3.4 Il Corrispettivo è convenuto per ogni Aerogeneratore di qualsiasi potenza venga autorizzato.

3.5 La prima annualità del Corrispettivo di cui all'art. 3.3. a) - dedotto l'importo di euro 2.000,00 (euro duemila/00) da corrispondere al Concedente a titolo di caparra confirmatoria (la "**Caparra Confirmatoria**") entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla firma del presente Preliminare, - verrà versata mediante bonifico unitamente alla stipula del Contratto Definitivo, mentre le successive annualità verranno versate entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ciascun anno contrattuale, intendendosi per tale ogni periodo di 12 (dodici) mesi decorrente dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.6 La Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento e alla manutenzione dell'Impianto Eolico, in considerazione del fatto che il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e la Disponibilità delle Aree sono concessi liberamente alla Concessionaria, dopo adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo.

3.7 In deroga agli artt. 953 e 934 c.c., l'Impianto Eolico resterà per intero di proprietà della Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili ed attrezzature anche a seguito dell'estinzione per qualsivoglia ragione dei diritti concessi e costituiti ai sensi del presente Preliminare (ivi inclusi, senza limitazione, i casi di estinzione o risoluzione anticipata o recesso). A tal fine, all'esito dell'estinzione del presente Preliminare o del Definitivo (a seconda dei casi), la Società smantellerà, a propria cura e spese, l'Impianto Eolico, con ripristino dei luoghi nello stato quo ante.

#### **Art 4 - Realizzazione dell'Impianto Eolico**

4.1 Le Parti prendono atto che la realizzazione dell'Impianto Eolico dipende da una serie di fattori esterni non controllabili verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da parte delle stesse (ivi compreso, *inter alia*, l'ottenimento dal gestore di rete di una soluzione tecnica di connessione tecnicamente ed economicamente vantaggiosa), nonché dal rilascio, dalle competenti autorità amministrative delle Autorizzazioni (come in prosieguo definite).

#### **Art 5 - Recesso**

5.1 La Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare al verificarsi di un evento, fatto e/o circostanza che possa impedire lo sviluppo, la costruzione, anche parziale,

la connessione, il finanziamento, l'esercizio, la gestione o la manutenzione dell'Impianto Eolico oppure che ne renda le relative condizioni più gravose rispetto a quelle originariamente preventivate dalla Concessionaria. In tal caso, la Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare con un preavviso scritto di 15 (quindici) giorni e nulla sarà dovuto alla Concedente.

5.2 Fermo restando quanto previsto al precedente paragrafo 5.1, il Concedente riconosce alla Concessionaria e ai suoi aventi causa il diritto, discrezionale, di recedere dal presente Preliminare in qualsiasi momento, senza applicazione di multe penitenziali e senza che nulla sia dovuto dalla Concessionaria alla Concedente, da esercitarsi con un preavviso non inferiore a 1 (uno) mese mediante invio di una comunicazione scritta al Concedente a mezzo raccomandata A/R e /o posta elettronica certificata.

#### **Art 6 - Stipula del Contratto Definitivo**

6.1 L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) l'assenza di qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole gravante, in tutto o in parte, sui Terreni e la continuità delle trascrizioni - negli ultimi venti anni e fino alla data fissata per il definitivo e fino alla trascrizione di quest'ultimo - relative ai Terreni, come risultanti da apposita certificazione notarile, che, a richiesta della Concessionaria dovrà essere prodotta, dai Concedenti, a loro cura e spese, e consegnata alla data di stipula del definitivo;

b) Il rilascio da parte delle autorità competenti di tutte le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Eolico e il collegamento elettrico dello stesso (le "**Autorizzazioni**");

c) l'assenza, decorsi integralmente i relativi termini di legge di qualsiasi contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni sede competente (incluso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e il ricorso al Presidente della Repubblica o al Presidente della Regione Sicilia) e/o l'assenza di procedimenti amministrativi finalizzati all'annullamento o alla revoca delle Autorizzazioni, (congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**").

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Concessionaria, la quale potrà rinunciare, in tutto o in parte, mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.

6.3 Qualora una o più Condizioni Sospensive non si siano verificate entro il 24° (ventiquattresimo) mese successivo al-

la sottoscrizione del presente Preliminare (o non siano rinunciate da parte della Concessionaria entro il termine predetto), la Concessionaria avrà facoltà di risolvere il presente Preliminare ed in tal caso le Parti saranno liberate dall'obbligo di sottoscrivere il Definitivo e da ogni altro obbligo nascente dal presente Contratto, salvo il diritto della Concessionaria di prorogare il predetto termine di ulteriori 12 (dodici) mesi (la "**Proroga**").

6.4 La Concessionaria avrà diritto di esercitare la Proroga per una sola volta (e dunque il presente Contratto potrà essere prorogato fino al 36° (trentaseiesimo) mese successivo alla sottoscrizione), dandone comunicazione scritta alla Concessionaria di volta in volta non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la scadenza del relativo termine contrattuale.

6.5 Entro 30 (trenta) giorni lavorativi dal soddisfacimento delle Condizioni Sospensive, ovvero di rinuncia scritta alle stesse da parte della Concessionaria e in ogni caso entro il termine di cui ai precedenti articoli 6.3 e 6.4, la Concessionaria potrà convocare il Concedente, per la stipula del Contratto Definitivo, e quest'ultimo sarà obbligato a comparire nell'ora e nel giorno indicato (la "**Data di Stipula**"), per la stipula del Contratto Definitivo.

6.6 Qualora il Concedente non compaia alla Data di Stipula innanzi al Notaio indicato della Concessionaria per la stipula del Contratto Definitivo, risponderà di tutti i danni cagionati alla Concessionaria, salva ed impregiudicata la facoltà di quest'ultima di pretendere l'adempimento in forma specifica del presente Preliminare.

6.7 Il Concedente si impegna inoltre a conferire alla Concessionaria, con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, espressa ed irrevocabile procura, anche ai sensi dell'art. 1723 c.c., avente durata di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, per poter provvedere, anche in nome e per conto del Concedente e senza la necessità del suo intervenuto o del suo previo consenso:

(i) a espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento dei Terreni, necessari al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Eolico;

(ii) a stipulare unilateralmente atti di ricognizione al fine di identificare catastalmente con frazionamento le aree sulle quali verrà installato il generatore eolico e, pertanto l'area su cui saranno effettivamente costituiti i Diritti;

(iii) a effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione ai punti (i) e (ii) che precedono, tutto quanto sopra con promessa di rato e valido.

6.8 In ogni caso il Concedente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento dei Terreni e ogni altra formalità richie-

sta dalla costituzione dei Diritti.

#### **Art 7 - Trascrizione**

7.1 Il presente Preliminare sarà trascritto nei pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., autorizzando ed incaricando il Notaio autenticante le sottoscrizioni a curarne gli adempimenti, anche intermedi per la continuità delle trascrizioni, con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.2 Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione del presente Preliminare e del Definitivo saranno a carico della Concessionaria.

#### **Art 8 - Obblighi, Dichiarazioni e Garanzie del Concedente**

8.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Preliminare, il Concedente espressamente ed irrevocabilmente prende atto ed acconsente alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni e pertanto si obbliga:

a) a fornire la documentazione e collaborare fattivamente con la Concessionaria per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie Autorizzazioni e, in generale, dei provvedimenti amministrativi necessari alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Eolico, attribuendo altresì alla Concessionaria, che accetta, mandato irrevocabile anche nell'interesse della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723 comma 2 c.c., a presentare istanze, richieste, domande o qualsiasi altro atto necessari all'ottenimento delle Autorizzazioni e, più in generale, allo sviluppo dell'Impianto Eolico, restando inteso tra le Parti che tutte le relative spese saranno a carico esclusivo della Concessionaria;

b) a riconoscere alla Concessionaria (e ad ogni consulente da essa nominato) il diritto di accedere liberamente ai Terreni al fine dell'esecuzione di misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), sondaggi e di quant'altro necessario o anche solo utile per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ivi incluso, senza limitazione, l'ottenimento delle Autorizzazioni, con la precisazione che i lavori occorrenti potranno iniziarsi solo successivamente alla stipula del Contratto Definitivo;

c) a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno dei Terreni per più di 60 centimetri di profondità; (ii) alterare il livello della superficie dei Terreni; (iii) erigere sui Terreni strutture di tipo immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare sui Terreni alberi con radici profonde o determinati tipi di arbusti o consentirne la crescita in modi che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, senza il previo consenso scritto della Concessionaria;

d) a comunicare, ove il Promittente Concedente dovesse decidesse di alienare medio tempore i Terreni, fatte salve le vigenti disposizioni in materia, alla Società mediante lettera raccomandata a.r. la propria intenzione di vendere tutto o parte dei Terreni. La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del prezzo di acquisto, i termini e le condizioni della vendita, nonché l'invito ad esercitare il diritto di prelazione salvo non si tratti di sola donazione a parenti di primo grado;

e) a non compiere attività che impediscano, pregiudichino e/o rendano più difficili o onerosi gli studi, la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico;

f) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'Impianto Eolico e/o per gli impianti costituenti lo stesso, ovvero che possano, in qualunque modo, ostacolare le attività di realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico e/o il normale esercizio dell'attività della Concessionaria ovvero, ancora, che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Preliminare. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Concedente, nel prendere atto dell'importanza per la Concessionaria della persistenza dell'attuale ventosità dei Terreni, si impegna a non realizzare e, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a far sì che nessuno realizzi sui Terreni (nonché sui terreni, diversi dai Terreni, che siano nella disponibilità del Concedente e situati entro 700 (settecento) metri dal confine dei Terreni) opere, manufatti o piantumazioni di altezza superiore a 15 (quindici) metri;

g) a non alienare, disporre per atto tra vivi ovvero per testamento ovvero tramite legato, ai sensi dell'art. 1379 c.c. per un periodo di cinque anni, ovvero concedere in locazione o in affitto i Terreni a soggetti terzi ovvero a non assoggettare tali Terreni a Vincoli o diritti diversi da quelli contemplati dal presente Preliminare in favore di soggetti terzi;

h) in relazione ai Terreni ed alle terre confinanti sulle quali il Concedente sia titolare di diritti di natura reale o personale e che siano situate entro 700 metri (settecento) dal confine dei Terreni, a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici;

i) a mantenere inalterati, in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, gli obblighi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) g) e h) come sopra riportate;

j) a fornire evidenza di un certificato di destinazione urbanistica del Terreno aggiornato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del presente Preliminare.

8.2 Con riferimento a quanto previsto al precedente articolo 2, il Concedente concede, inoltre, alla Concessionaria e/o a soggetti terzi dalla stessa designati il diritto esclusivo di:

a) accedere ai, ed occupare i, Terreni allo scopo di progettare, costruire, esercire, sorvegliare e mantenere l'Impianto Eolico, nonché gli elettrodotti aerei e/o interrati, i suoi accessori e le altre infrastrutture costruite, con facoltà di sgombrare i Terreni dalle piante e da quant'altro sia di impedimento alla costruzione ed al buon funzionamento dell'Impianto Eolico;

b) collocare ed usare condutture sotterranee, ad una profondità minima di 1 (uno) metro, od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori di energia elettrica e di trasmissione delle informazioni o comunicazioni sui Terreni;

c) infiggere supporti, ancoraggi, tralicci e torri per il sostegno dei conduttori aerei o sotterranei, tale da garantire, anche in caso di massima freccia dei conduttori, il franco minimo verso terra prescritto dalla normativa vigente;

d) impiantare la sottostazione, le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio degli elettrodotti aerei e/o interrati, nonché l'edificio tecnico di controllo dell'Impianto Eolico;

e) accedere ai Terreni al fine di entrare all'Impianto Eolico, all'edificio di servizio, all'area di servizio per la messa in opera degli impianti e per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico. A tal fine, la Concessionaria avrà, tra l'altro, la facoltà di realizzare, in 7 (sette) misto granulometrico senza l'utilizzo di conglomerato bituminoso o cementizio, le strade e/o le aree di servizio dell'Impianto Eolico (strada di accesso all'Impianto Eolico, strade di collegamento fra le turbine coliche, strada di accesso all'edificio di servizio, area di servizio per la messa in opera delle turbine eoliche, etc.);

f) apportare modifiche all'Impianto Eolico, nonché realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare il rendimento dell'Impianto Eolico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi incluse eventuali recinzioni o installazioni di sistemi di videosorveglianza) e dei terzi ed il rispetto della normativa applicabile e delle Autorizzazioni.

8.3 La Concedente fornisce le seguenti dichiarazioni e garanzie (che dovranno intendersi ripetute, e comunque con espres-

so obbligo di ripeterle, in sede di atto notarile del Contratto Definitivo):

a) alla data di stipula del Contratto Definitivo avrà la piena, esclusiva ed indisturbata proprietà e disponibilità dei Terreni, e che questi ultimi sono e resteranno liberi da persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari o arbitrali, pendenti o imminenti, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere nonché da vincoli pubblicistici quali, ad esempio, censi, livelli, usi civici o diritti di prelazione, anche agraria (congiuntamente, i "Vincoli").

b) i Terreni sono nella sua piena ed esclusiva proprietà essendogli pervenuti in base a una serie continua di atti di trasferimento regolarmente trascritti ai sensi dell'art. 2650 c.c. (tra i quali non vi è alcuna donazione), e più precisamente:

con atto di vendita a rogito del Dott. Vincenzo Amabile, Notaio in Salemi, del 23 dicembre 1980 Rep. N. 3286/1478, registrato a Castelvetro il 9 gennaio 1981 al n.161 e trascritto in Trapani il 17 gennaio 1981 ai NN. 958/820;

c) il Terreno ha attualmente destinazione E/1 (verde agricolo), in conformità al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi e allegato al presente Preliminare sotto la **lettera "C"** e dichiara e garantisce che dalla data di rilascio del medesimo certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi ai Terreni;

d) il Terreno oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 e ss.mm.ii., non è stato percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto ai vincoli di cui alla predetta legge;

e) di avere piena conoscenza delle attività a cui verranno adibiti i Terreni, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa all'ottenimento delle Autorizzazioni ed alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni;

f) che i Terreni sono idonei, anche strutturalmente, per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico con riferimento, tra l'altro, alla insussistenza sugli stessi di affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, vegetazione ovvero costruzioni, permanenti o temporanee di qualsiasi tipo che possano pregiudicare l'attuale ventosità dei Terreni;

g) che sui Terreni non vi sono sostanze tossiche o pericolose, rifiuti o qualsiasi diverso materiale che (i) possano determinare (o abbiano determinato) la violazione delle prescrizioni normative e regolamentari in materia ambientale

e/o (ii) aver causato eventi contaminanti o potenzialmente tali, (iii) richiedono lo svolgimento di qualsiasi attività di una bonifica e/o caratterizzazione e/o misure di messa in sicurezza o prevenzione; parimenti dichiara di non essere a conoscenza di alcun tipo di evento pregresso o in corso, anche di natura accidentale, che abbia comportato il verificarsi di una delle precedenti ipotesi sub (i), (ii) e (iii);

h) che non sussistono giudizi pendenti o minacciati nei confronti della Concedente e in relazione ai Terreni.

8.4 La Concedente si impegna a tenere indenne e manlevare la Concessionaria da (i) pretese, derivanti da azioni o pretese di terzi in riferimento alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni (ii) qualunque danno ai sensi dell'articolo 1223 cc. sofferto dalla Concessionaria per effetto della violazione da parte della Concedente dei propri obblighi e/o delle dichiarazioni e garanzie rese ai sensi del presente Preliminare.

#### **Art 9 - Cessione a terzi**

9.1 Il Concedente presta sin d'ora il consenso affinché la Concessionaria ceda ai sensi dell'articolo 1407 c.c. e/o trasferisca in ogni momento in capo a terzi, anche finanziatori e/o altri soggetti sia la posizione contrattuale relativa al presente Preliminare sia la posizione contrattuale relativa al Contratto Definitivo, - a titolo esemplificativo anche nella forma della cessione e/o dell'affitto e/o del conferimento di ramo d'azienda, o anche mediante operazioni straordinarie, anche trasfrontaliere, - a tal fine il Concedente presta fin d'ora ogni opportuno consenso per la cessione del Preliminare e del Contratto Definitivo, senza condizione alcuna, fermo restando il contenuto degli obblighi assunti dalla Concessionaria nel presente Preliminare. La cessione sarà efficace nei confronti della Concedente dalla data in cui la comunicazione di cessione verrà inviata alla Concedente per iscritto. Da tale momento la Concessionaria sarà liberata dalle sue obbligazioni nei confronti del Concedente, il quale dichiara sin d'ora di liberare la Concessionaria in caso di inadempimento del terzo cessionario.

#### **Art 10 - Finanziamento dell'Impianto Eolico**

10.1 Il Concedente riconosce che la Concessionaria potrebbe procurarsi le risorse necessarie alla costruzione e gestione dell'Impianto Eolico o al rifinanziamento dello stesso facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (gli "**Istituti Finanziatori**").

10.2 In conseguenza di quanto precede, il Concedente riconosce e accetta che i diritti sui Terreni e l'Impianto Eolico possano essere oggetto di garanzie rilasciate in favore degli Istituti Finanziatori (oltre che di terzi).

10.3 Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Concessionaria dovessero richiedere modifiche del presente Preliminare o

del Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in favore della Concessionaria o il rifinanziamento dell'Impianto Eolico, il Concedente, su richiesta della Concessionaria, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali modifiche fermo restando che tali modifiche non abbiano un effetto significativamente pregiudizievole sugli interessi del Concedente e, in ogni caso, non incidano e/o modifichino i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo.

10.4 Se richiesto dalla Concessionaria e/o dall'Istituto Finanziatore (fermi restando i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo), il Concedente si impegna a sottoscrivere un accordo con gli Istituti Finanziatori che potrà includere:

- a) una presa d'atto da parte del Concedente di qualsiasi garanzia rilasciata dalla Concessionaria in favore degli Istituti Finanziatori;
- b) l'obbligo di notificare per iscritto agli Istituti Finanziatori l'esercizio del diritto del Concedente di risolvere il Preliminare e il Contratto Definitivo;
- c) la facoltà dell'Istituto Finanziatore stesso di cedere ad un cessionario ragionevolmente accettabile per il Concedente il presente Preliminare e il Contratto Definitivo
- d) il subentro dell'Istituto Finanziatore nella posizione contrattuale della Concessionaria al ricorrere di determinate condizioni.

10.5 La Concessionaria dovrà rimborsare al Concedente i costi previamente concordati con la Concessionaria per l'adempimento di quanto prescritto al presente articolo 10.

#### **Art 11 - Clausole finali**

11.1 Per tutto il periodo di validità del Preliminare e del Contratto Definitivo e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi, il Concedente non potrà concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Concessionaria.

11.2 La Concedente produce il prescritto certificato di destinazione urbanistica dei Terreni rilasciato dal Comune di Salemi in data 23 gennaio 2023 quale sua parte integrante e sostanziale.

11.3 Il presente Preliminare sostituisce ogni precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate. Anche in osservanza agli articoli 1341 e 1342 c.c., ogni previsione del presente Preliminare è stata specificamente negoziata e concordata tra le Parti.

11.4 L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

11.5 Ogni eventuale modifica del presente Preliminare dovrà essere stipulata per iscritto mediante atto sottoscritto da

entrambe le Parti.

11.6 Il presente Preliminare continuerà a produrre effetti in capo alle Parti per tutte quelle clausole da cui sorgono obbligazioni destinate a sopravvivere alla stipula del presente accordo e di eventuali ulteriori accordi di esecuzione dello stesso.

11.7 L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Preliminare.

11.8 Ogni comunicazione relativa al presente Preliminare dovrà essere inviata:

- quanto al Concedente: Contrada San Ciro n.458 - Salemi (TP)
- quanto alla Concessionaria: [npditaliaii@legalmail.it](mailto:npditaliaii@legalmail.it)

ovvero al diverso indirizzo comunicato conformemente alle disposizioni della presente clausola.

11.9 Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno dell'invio, se inviate per posta con raccomandata A.R. ovvero a mezzo pec.

11.10 Nell'interpretazione del presente Preliminare i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del documento.

#### **Art 12 - Legge Applicabile e Foro Competente**

12.1 Il presente Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

12.2 Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

#### **Art 13 - Riservatezza**

13.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Preliminare, restando comunque inteso che nessuna delle Parti sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Preliminare.

13.2 Il Concedente riconosce ed accetta che la Società potrà mostrare il presente Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, ad ogni potenziale Istituto Finanziatore del progetto da realizzarsi sui Terreni, nonché ai consulenti della Concessionaria e di eventuali Istituti Finanziatori.

#### **Art 14 - Privacy**

14.1 Le Parti si autorizzano vicendevolmente a trattare ed a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali

dati avverrà nel pieno rispetto del D. Lgs. n. 196/2003 (il "**Codice Privacy**"), del D. Lgs. n. 101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (il "**Regolamento**") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia, secondo quanto indicato nell'**Allegato "D"**.

**Art 15 - Clausola D.lgs. 231/2001**

15.1 Il Concessionario informa il Concedente che si ispira e rispetta i principi sanciti nel D. Lgs. n. 231/2001 e che è in procinto di adottare un Modello 231 e un Codice Etico, de quali fornirà tempestivamente copia al Concedente su richiesta scritta di quest'ultimo. Il Concedente si impegna a rispettare i principi sanciti nel Modello 231 e nel Codice Etico, restando inteso che l'inadempimento di tale obbligazione sarà causa di risoluzione del presente Preliminare ai sensi dell'art.1456 c.c.

Marino Maria - Peri Vincenzo - Vincenzo Di Marco

Repertorio N.3283

Raccolta N.2752

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

Certifico io sottoscritto **Andrea SCAGLIA, Notaio** in Raffadali, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, che i signori:

**MARINO Maria**, nata a Salemi (TP) il 3 giugno 1952 e **PERI Vincenzo** nato a Salemi (TP) l'8 febbraio 1952, ed entrambi residenti a Salemi, Contrada San Ciro n.458;

DI MARCO VINCENZO, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n.308 quale procuratore speciale della società **NP Sicilia 2 S.r.l.**, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con sede legale in Milano, via San Marco 21, presso la quale è domiciliato per la carica, in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4483, che si allega alla presente scrittura;

della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma, in mia presenza e vista, in calce al presente atto ed a margine nei fogli intermedi e sugli allegati, atto e allegati di cui ho dato lettura, che verrà conservato tra i miei rogiti ad istanza delle parti.

In Salemi (TP), presso la sede legale della "Penelope SRLS" sita in Contrada Sinagia N. 1580, il giorno dieci di marzo dell'anno duemilaventitré, alle ore dodici e minuti cinque.

Andrea Scaglia



ANDREA SCAGLIA  
NOTAIO

Repertorio N.3385

Raccolta N.2839

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE**

**DI DIRITTO DI SUPERFICIE, SERVITU' E OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

**Tra:**

- La signora **Distefano Clara** nata a Salemi (TP) il 24 novembre 1978, C.F. DST CLR 78S64 H700J, ed il signor **Caruso Alessandro** nato a Salemi (TP) il 29 marzo 1975, C.F. CRS LSN 75C29 H700P, ed entrambi residenti a Salemi (TP), Via Marconi N.41/A che dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni, di seguito denominati congiuntamente anche per brevità i "**Concedenti**",

- da una parte -

**e**

- **NP SICILIA 2 S.r.l.**, con sede legale in Milano, via San Marco 21, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con capitale sociale di euro 2.500,00 (duemilacinquecento,00) i.v, PEC npsicilia2@legalmail.it al presente atto debitamente rappresentata in persona del procuratore speciale DI MARCO VINCENZO, nato a Milena(CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n. 308 e domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4479, che si allega alla presente scrittura sotto la **lettera "E"**, di seguito denominato anche per brevità la "**Società o la "Concessionaria"**)

- dall'altra parte -

(nel seguito i Concedenti e la Concessionaria, singolarmente, la "**Parte**", e congiuntamente, le "**Parti**")

**premesse che**

a) i Concedenti sono proprietari in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi (TP) con un'estensione di 38.200 mq, censito nel N.C.T. del medesimo Comune al foglio 71, mappale 4, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'**Allegato A** (di seguito, il "**Terreno**") così suddiviso:

- **particella 4**, 03 ha, 82 are, 00 ca, classe 1, qualità vigneto, reddito dominicale € 424,17 reddito agrario € 118,37, confinante con le particelle 3 da due lati, 791 di proprietà di Caruso Alessandro, con canale di scolo;

b) che la Concessionaria è società attiva nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti eolici per la produzione di energia elettrica;

c) la Concessionaria è interessata ad acquisire dai Concedenti il diritto di superficie e le relative servitù su un'area del Terreno, come meglio specificato nelle planimetrie allegate, allo scopo di installarvi e porre in esercizio un progetto avente per oggetto la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un im-

Registrato

presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio di Agrigento

il **31/05/2023**

al n. 3160

Trascritto

presso l'Agenzia del Territorio

di TRAPANI

il 31/05/2023 ai nn.:

11483/9395

11484/9396

pianto per la produzione elettrica da fonte eolica, che sarà costituito da aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su sostegni metallici) (gli "**Aerogeneratori**" e ciascuno l' "**Aerogeneratore**"), opere civili con fondazione superficiale e profonda, nonché dalle necessarie opere accessorie e di servizio, quali linee elettriche, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, viabilità (piazzole, strade di accesso, aree di costruzione e di manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.) ed ogni altra opera civile, elettrica ed elettromeccanica necessaria alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del citato impianto (di seguito anche "**Impianto Eolico**");

d) la Concessionaria ha visionato lo stato dei luoghi in relazione alla fattibilità dell'Impianto Eolico e intende avviare le pratiche burocratiche necessarie all'ottenimento dal gestore di rete territorialmente competente della soluzione tecnica di connessione alla rete elettrica nazionale e, subordinatamente all'ottenimento della stessa, all'autorizzazione dell'Impianto Eolico;

e) la Concessionaria è altresì interessata ad acquisire anche il diritto di servitù sulle aree relative alla proiezione a terra dei rotorii degli aerogeneratori. Dette aree sono evidenziate nella planimetria allegata al presente contratto "**Allegato B**" (congiuntamente con il Terreno, i "**Terreni**").

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Art. 1- Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "**Preliminare**") e ne costituiscono patto.

#### **Art 2 - Oggetto**

2.1 I Concedenti promettono di costituire, per sé e successivi aventi causa, in favore del Concessionario, che a sua volta, subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive (come in prosieguo definite) promette di accettare per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 1401 e seg. del c.c. prima della Data di Stipula del Definitivo (come in prosieguo definiti),

a) il diritto di superficie su porzione del Terreno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 e seg. del c.c., corrispondente alla piazzola dell'Impianto Eolico avente un'estensione di circa 1.272,00 mq (milleduecentosettantadue/00 metri quadrati), come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'Allegato B al fine di realizzare l'Impianto Eolico ("**Diritto di Superficie**").

b) i diritti di servitù, da intendersi a titolo indicativo, i diritti di accesso, passaggio, cavidotto, elettrodotta - il tutto avente un'estensione di circa 1.557 mq (millecinquecentocinquantesette metri quadrati), come meglio individuato

in tinta magenta nella planimetria di cui all'Allegato B - e il diritto di sorvolo - quest'ultimo avente un'estensione di circa 9.359 (novemilatrecentocinquantanove metri quadrati) come meglio individuato e contornato in tinta celeste nella planimetria di cui all'Allegato B - sui Terreni, e ogni altro diritto che possa essere necessario od opportuno, ad insindacabile giudizio della Concessionaria, per la costruzione, gestione e la manutenzione dell'Impianto Eolico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale in relazione al Terreno (congiuntamente i predetti diritti sono definiti il "**Diritto di Servitù**").

2.2 I Concedenti si impegnano a consentire occupazione temporanea delle aree necessarie alle attività di costruzione dell'Impianto Eolico, avente un'estensione di circa 7.147,00 mq, come meglio individuato e contornato in tinta blu tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B (l' "**Occupazione Temporanea**"). L'Occupazione Temporanea è concessa al fine di realizzare, le piazzole di montaggio degli Aerogeneratori e/o eventuali allargamenti delle strade necessari durante la fase di costruzione della centrale stessa ed avrà una durata pari al periodo necessario alla realizzazione dell'Impianto Eolico e comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi a partire dalla data di inizio lavori come comunicato dalla Società alle autorità competenti e notificato ai proprietari. Al termine dell'Occupazione Temporanea, la Società si impegna al ripristino dei luoghi allo stato originario.

2.3 Su richiesta della Società, i Concedenti si impegnano a concedere l'Occupazione Temporanea delle aree necessarie per l'attività di manutenzione straordinaria dell'Impianto Eolico ed in questo caso la Società si impegna corrispondere ai Concedenti un indennizzo pari a euro 1.250,00/ha (euro mille duecentocinquanta/00 per ettaro) per ogni mese di utilizzo dell'area temporaneamente occupata. Nel caso in cui l'occupazione dell'area si protragga per un periodo inferiore a trenta giorni, l'importo pattuito sarà ridotto in proporzione al numero dei giorni non utilizzati. Detto importo calcolato sulla base del parametro economico di cui all'art. 3.3. lett. c) verrà valutato nella misura pari al 100% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati. Nel caso in cui l'occupazione temporanea delle aree necessarie alla manutenzione straordinaria dell'Impianto Eolico comporti l'estirpazione delle colture esistenti, la distruzione o il danneggiamento degli impianti al servizio delle stesse e di conseguenza sarà necessario piantumare nuovamente e ripristinare gli impianti, la Società corrisponderà ai Concedenti un indennizzo comprensivo dei costi sostenuti per l'estirpazione, per la ripiantumazione, il ripristino degli impianti e del mancato guadagno derivante dalla mancata vendita del prodotto. La

prova del danno dovrà essere data dai Concedenti mentre l'ammontare dell'indennizzo dovrà risultare da una perizia redatta da un tecnico scelto di comune accordo ovvero dal confronto delle perizie prodotte da ciascuna delle Parti. Infine, il Concedente dichiara che in relazione al Terreno potrebbe richiedere durante la durata del Contratto e del Contratto Definitivo contributi di qualsiasi genere, connessi alla coltivazione del Terreno da cui potrebbe derivare per il Concedente l'obbligo a rispettare dei regolamenti, come ad esempio l'impegno a garantire l'inamovibilità delle opere. In tal senso il Concedente si impegna a comunicare alla Società il tipo di beneficio incassato e di fornire evidenza del relativo regolamento nonché degli impegni assunti in forza dello stesso. In caso di incasso da parte del Concedente del beneficio notificato alla Società quest'ultima si impegna a rimborsare tutte le eventuali penali previste dal regolamento di volta in volta applicabile comminate al Concedente dall'autorità competente a fronte del mancato rispetto degli obblighi e vincoli assunti dal Concedente in forza di detto regolamento, ove l'estirpazione delle colture esistenti avvenga in contrasto con i regolamenti e solo nel caso in cui l'estirpazione sia avvenuta nel periodo durante il quale la Società ha utilizzato l'area in oggetto al fine di svolgere l'attività di manutenzione straordinaria, a rimborsare tutte le penali previste dai regolamenti di volta in volta applicabili comminate al Concedente dall'autorità competente a fronte del mancato rispetto degli obblighi e vincoli assunti dal Concedente in forza di detti regolamenti, nonché le somme erogate a contributo eventualmente da rimborsare alla suddetta autorità competente previa evidenza dell'avvenuto pagamento del contributo e della richiesta di restituzione dello stesso dalla autorità competente.

2.4 Le Parti convengono che la durata dei Diritti di Servitù non potrà comunque eccedere quello di durata del Diritto di Superficie, e pertanto allorquando esso cesserà in via definitiva, i diritti in oggetto si estingueranno e i terreni gravati verranno liberati da ogni gravame.

2.5 Le Parti convengono inoltre che, compatibilmente con la destinazione urbanistica dei Terreni e sempreché non sia di pregiudizio alla costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ai proprietari sarà consentito continuare l'esercizio delle attività agricole nell'ambito degli stessi, con esclusione dell'aree sulle quali è stato costituito il Diritto di Superficie e su cui sarà installato l'aerogeneratore, nonché delle aree su cui insistono i Diritti di Servitù, con esclusione delle aree interessate dalla servitù di sorvolo che pertanto potranno essere coltivate.

2.6 Le Parti, inoltre, pattuiscono che, entro 12 (dodici) mesi dal termine della vita utile dell'Impianto Eolico o altro

termine più lungo previsto dalle relative Autorizzazioni o dalle autorità competenti, la Società si impegna al ripristino dello stato dei luoghi nella condizione originaria, consistente nella rimozione di tutte le strutture realizzate sui Terreni ed al di sotto di essi fino ad una profondità di metri 1,0 (uno virgola zero), con ripristino del terreno naturale.

2.7 La porzione di Terreno su cui saranno costituiti i Diritti di cui sopra, o che verrà temporaneamente occupata, sarà oggetto di definitiva individuazione nel Definitivo (come in proseguo definito) sulla base del progetto approvato dall'Ente Pubblico all'uopo preposto. Per concorde volontà delle parti la consegna giuridica del Terreno, con conseguente immissione nel possesso e nel godimento, avverrà alla data di stipula del Definitivo. La Società si impegna a individuare le porzioni di Terreno riguardanti il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e l'Occupazione Temporanea il più possibile adiacente ai confini della particella oggetto dell'intervento.

2.8 Il Definitivo di costituzione del Diritto di Superficie e di Servitù nonché l'Occupazione Temporanea, dovrà essere stipulato, in conformità a quanto previsto all'art. 6 del presente Preliminare.

### **Art 3 - Durata e Corrispettivo**

3.1 Il Diritto di Superficie e il Diritto di Servitù, avranno una durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipula del Definitivo (come in proseguo definito).

3.2 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto della Concessionaria di prorogare la durata del contratto per un periodo di 5 (cinque) anni ciascuno. Questa opzione di proroga della durata del Contratto Definitivo dovrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi ai Concedenti almeno 3 mesi prima con rispetto alla relativa data di scadenza.

3.3 Il corrispettivo definitivamente calcolato per il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e l'Occupazione Temporanea, versato anche a titolo di indennizzo e risarcimento del danno a favore dei Concedenti, è convenuto per ciascun Aerogeneratore (il "**Corrispettivo**"), nel seguente modo:

a) Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) per ciascun anno, la prima annualità verrà corrisposta per l'intero alla data della stipula del Definitivo. I Concedenti avranno diritto ad una indicizzazione del canone dopo il 3° (terzo) anno dalla data del versamento del primo canone come indicata nel precedente capoverso, in ragione del 100% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai. La revisione del canone avrà effetto per l'anno successivo, e così via, con esclusione della corresponsione di alcuna somma a valere sui periodi precedenti. A garanzia del pagamento del canone di cui al

presente comma, la Società stipulerà una polizza assicurativa di importo pari alla prima annualità e dunque pari a Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) che avrà la durata di un anno e sarà rinnovata automaticamente. Qualora, a seguito del mancato pagamento dell'annualità del canone di locazione i Concedenti dovesse escutere la polizza assicurativa, la Società sarà obbligata a reintegrarla immediatamente al fine di ripristinare la garanzia per l'annualità successiva del canone. In proposito, le Parti espressamente convengono che, prima di procedere all'escussione della polizza assicurativa, i Concedenti dovranno mettere in mora la Società dandole un tempo non inferiore a 15 giorni per il pagamento della annualità di canone scaduta, che sarà corrisposta all'avverarsi di tutte le Condizioni Sospensive ai sensi del successivo art. 6. In aggiunta a quanto precede, al momento della stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie i Concedenti si riservano la facoltà di richiedere l'attualizzazione del corrispettivo stabilito su base annua e quindi il pagamento in unica soluzione, di una somma pari ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00).

b) Euro 3,00 (tre virgola zero zero) al metro quadrato una tantum, per i diritti di servitù da concedersi ai sensi del precedente art. 2.1.b), comprensivo degli eventuali danni consequenziali e relativi alla fase di costruzione dell'Impianto Eolico, nonché a titolo di indennità per l'assentita Occupazione Temporanea del suolo durante la fase di costruzione ed esercizio dell'Impianto Eolico relativa alla proiezione al suolo del sorvolo, che sarà corrisposta all'avverarsi di tutte e non meno di tutte le condizioni sospensive ai sensi del successivo art. 6;

c) Euro 3,00 (tre virgola zero zero) al metro quadrato una tantum, a titolo di indennità per l'assentita Occupazione Temporanea, a eccezione di quella relativa alla porzione del Terreno corrispondente alla proiezione a terra del diritto di sorvolo, del suolo durante la fase di costruzione ed esercizio dell'Impianto Eolico ai sensi del precedente art. 2.1.b).

3.4 Il Corrispettivo è convenuto per ogni Aerogeneratore di qualsiasi potenza venga autorizzato.

3.5 La prima annualità del Corrispettivo, dedotta la caparra confirmatoria di cui al successivo paragrafo 3.6, verrà versata mediante bonifico unitamente alla stipula del Definitivo, così come le somme una tantum di cui all'art. 3.3 b) e c), mentre le successive annualità verranno versate entro 30 giorni dall'inizio di ciascun anno contrattuale, intendendosi per tale ogni periodo di 12 mesi decorrente dalla data di stipula del Definitivo.

3.6 La Società corrisponde ai Concedenti, a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi in conto prezzo in sede di stipula del Contratto Definitivo, sul totale del Corrispettivo,

la somma di Euro 2.000,00 a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente dei Concedenti entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente in forma notarile.

3.7 In deroga all'art. 953 e 934 c.c., l'Impianto Eolico resterà per intero di proprietà della Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili ed attrezzature anche a seguito dell'estinzione per qualsivoglia ragione dei diritti concessi e costituiti ai sensi del presente Preliminare (ivi inclusi, senza limitazione, i casi di estinzione o risoluzione anticipata o recesso). A tal fine, all'esito dell'estinzione del presente Preliminare o del Definitivo (a seconda dei casi), la Società smantellerà, a propria cura e spese, entro 12 (dodici) mesi o altro termine più lungo previsto dalle relative Autorizzazioni o dalle autorità competenti, l'Impianto Eolico con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili e attrezzature con ripristino dei luoghi nello stato quo ante, tutto quanto non asportabile sarà di proprietà dei concedenti. Superato il periodo di dodici mesi i Concedenti avranno diritto all'indennità di occupazione temporanea pari ad €4,00 (quattro virgola zero zero) per metro quadrato calcolata su base annua.

#### **Art 4 - Realizzazione dell'Impianto Eolico**

4.1 Le Parti prendono atto che la realizzazione dell'Impianto Eolico dipende da una serie di fattori esterni non controllabili verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da parte delle stesse (ivi compreso, *inter alia*, l'ottenimento dal gestore di rete di una soluzione tecnica di connessione tecnicamente ed economicamente vantaggiosa), nonché dal rilascio, dalle competenti autorità amministrative delle Autorizzazioni (come in prosieguo definite).

#### **Art 5 - Recesso**

5.1 La Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare al verificarsi di un evento, fatto e/o circostanza che possa impedire lo sviluppo, la costruzione, anche parziale, la connessione, il finanziamento, l'esercizio, la gestione o la manutenzione dell'Impianto Eolico oppure che ne renda le relative condizioni più gravose rispetto a quelle originariamente preventivate dalla Concessionaria. In tal caso, la Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare con un preavviso scritto di 30 giorni e nulla sarà dovuto ai Concedenti i quali potranno però trattenere quanto eventualmente ricevuto a qualsiasi titolo. I Concedenti riconoscono altresì alla Concessionaria e ai suoi aventi causa il diritto, discrezionale, di recedere dal presente Contratto Preliminare in qualsiasi momento, da esercitarsi con un preavviso non inferiore a 3 mesi mediante invio di una comunicazione scritta al Concedente a mezzo raccomandata A/R e /o posta elettronica certificata.

5.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili-

li al comportamento doloso o colposo dei Concedenti, che limitino parzialmente o impediscano alla Società la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto, la Società avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il suo diritto, nel solo caso di eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso dei Concedenti a richiedere il risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

#### **Art 6 - Stipula del Definitivo**

6.1 L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) Il rilascio da parte delle autorità competenti di tutte le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Eolico e il collegamento elettrico dello stesso (le "**Autorizzazioni**");

b) L'assenza di contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni sede competente (incluso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e il ricorso al Presidente della Repubblica) e decorso dei relativi termini, e/o di contestazioni di terzi inerenti la costruzione, lo sviluppo e la gestione dell'Impianto Eolico, e/o l'assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi finalizzati all'annullamento o alla revoca in autotutela delle Autorizzazioni o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo sviluppo e alla gestione dell'Impianto Eolico, (congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**").

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Concessionaria, la quale potrà rinunciare, in tutto o in parte, mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.

6.3 Qualora una o più Condizioni Sospensive non si siano verificate entro il 24° mese successivo alla sottoscrizione del presente Preliminare (o siano rinunciate da parte della Concessionaria entro il termine predetto), la Concessionaria avrà facoltà di risolvere il presente Preliminare ed in tal caso le Parti saranno liberate dall'obbligo di sottoscrivere il Definitivo e da ogni altro obbligo nascente dal presente Contratto, salvo il diritto della Concessionaria di prorogare il predetto termine di ulteriori 12 mesi (la "**Proroga**").

6.4 La Concessionaria avrà diritto di esercitare la Proroga per una sola volta (e dunque il presente Contratto potrà essere prorogato fino al 36° mese successivo alla sottoscrizione), dandone comunicazione scritta ai Concedenti di volta in volta non oltre 15 giorni precedenti la scadenza del relativo termine contrattuale.

6.5 Entro 30 giorni lavorativi dal soddisfacimento delle Con-

dizioni Sospensive o rinuncia scritta alle stesse da parte della Concessionaria e in ogni caso entro la data di avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto Eolico la Concessionaria potrà convocare i Concedenti, dando un congruo preavviso, e quest'ultimi saranno obbligati a comparire nell'ora e nel giorno stabilito, per la stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie Avanti al Notaio indicato dalla Concessionaria (rispettivamente, la "**Data di Stipula**" e il "**Definitivo**").

6.6 Qualora i Concedenti non compaiano per la stipula del Definitivo alla Data di Stipula fissata dalla Concessionaria ai sensi del precedente paragrafo 6.5, la Data di Stipula sarà automaticamente posticipata, secondo ulteriori indicazioni della Concessionaria fornite con congruo preavviso ai Concedenti, ad una data non successiva a 15 (quindici) giorni successivi alla prima Data di Stipula o altro termine concordato tra le Parti. Qualora anche alla seconda Data di Stipula indicata ai sensi del presente paragrafo i Concedenti non dovessero comparire, risponderanno di tutti i danni cagionati alla Concessionaria, a meno che quest'ultima agisca per l'adempimento in forma specifica del presente Preliminare.

6.7 I Concedenti si impegnano inoltre a conferire alla Concessionaria, con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, espressa ed irrevocabile procura, anche ai sensi dell'art. 1723 c.c., avente durata massima di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, per poter provvedere, anche in nome e per conto dei Concedenti e senza la necessità del suo intervenuto o del suo previo consenso:

(i) ad espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento del Terreno necessari al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Eolico;

(ii) a stipulare unilateralmente atti di ricognizione al fine di identificare catastalmente con frazionamento le aree sulle quali verrà installato il generatore eolico e, pertanto l'area su cui saranno effettivamente costituiti il Diritto di Superficie e il Diritto di Servitù;

(iii) a effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione ai punti (i) e (ii) che precedono, tutto quanto sopra con promessa di rito e valido.

6.8 In ogni caso i Concedenti si impegnano a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta dalla costituzione del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù.

6.9 Rimane inteso che il Concessionario sosterrà interamente tutti i costi e le eventuali spese connesse e/o relative alle attività di cui ai precedenti paragrafi 6.7 e 6.8.

#### **Art 7 - Trascrizione**

7.1 Il presente contratto Preliminare sarà trascritto nei Pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ. autorizzando ed incaricando il Notaio autentificante le sottoscrizioni a curarne gli adempimenti, anche intermedi per la continuità delle trascrizioni, con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.2 Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione del presente Preliminare e del Definitivo saranno a carico della Concessionaria.

**Art 8 - Obblighi, Dichiarazioni e Garanzie dei Concedenti**

8.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Preliminare, i Concedenti espressamente ed irrevocabilmente prendono atto ed acconsente alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni e pertanto si obbliga:

a) a fornire la documentazione e collaborare fattivamente con la Concessionaria per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie Autorizzazioni e, in generale, dei provvedimenti amministrativi necessari alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Eolico, attribuendo altresì alla Concessionaria, che accetta, mandato irrevocabile anche nell'interesse della medesima concessionaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723 comma 2 c.c. per la durata del presente Contratto, a presentare istanze, richieste, domande o qualsiasi altro atto necessari all'ottenimento delle Autorizzazioni e, più in generale, allo sviluppo dell'Impianto Eolico, restando inteso tra le Parti che tutte le relative spese saranno a carico esclusivo della Concessionaria;

b) a riconoscere alla Concessionaria (e ad ogni consulente da essa nominato) il diritto di accedere liberamente ai Terreni al fine dell'esecuzione di misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), sondaggi e di quant'altro necessario o anche solo utile per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ivi incluso, senza limitazione, l'ottenimento delle Autorizzazioni. Resta inteso che i Concedenti non autorizzano l'installazione di opere fisse prima della sottoscrizione del definitivo;

c) a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno dei Terreni su cui sorgerà l'impianto e su cui si svilupperanno le servitù di passaggio e di elettrodotto per più di 60 centimetri di profondità; (ii) alterare il livello della superficie dei Terreni; (iii) erigere sui Terreni strutture di tipo immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare sui Terreni alberi con radici profonde o determinati tipi di arbusti o consentirne la crescita in modi che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, senza il previo consenso scritto della Concessionaria;

d) a non compiere attività che impediscano, pregiudichino e/o rendano più difficili o onerosi gli studi, la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico;

e) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocimento per l'Impianto Eolico e/o per gli impianti costituenti lo stesso, ovvero che possano, in qualunque modo, ostacolare le attività di realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico e/o il normale esercizio dell'attività della Concessionaria ovvero, ancora, che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Preliminare. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, i Concedenti, nel prendere atto dell'importanza per la Concessionaria della persistenza dell'attuale ventosità dei Terreni, si impegnano a non realizzare e a far sì anche ai sensi dell'articolo 1381 c.c. che nessuno realizzi sui Terreni oggetto del presente preliminare e sui loro terreni situati nel raggio di 700 metri dai primi, opere, manufatti o piantumazioni di altezza superiore a 15 metri";

f) nel caso di alienazione o disposizione per atto fra vivi dei Terreni, dare previa opportuna informativa alla Società della trattativa in corso e comunque ottenere che il terzo acquirente, all'atto dell'alienazione o della disposizione, assuma nei confronti della Società, eventualmente in proporzione al proprio diritto, gli stessi obblighi che il presente Preliminare pone a carico dei Concedenti, anche mediante accettazione scritta del presente Preliminare o del Definitivo da parte del terzo;

g) a non assoggettare tali Terreni a Vincoli o diritti diversi da quelli contemplati dal presente Preliminare in favore di soggetti terzi;

h) in relazione ai Terreni ed alle terre confinanti sulle quali i Concedenti posseggono diritti di natura reale o personale e che siano situate entro 700 metri dal confine dei Terreni, a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici.

8.2 Con riferimento a quanto previsto al precedente articolo 2, i Concedenti concedono, inoltre, alla Concessionaria e/o a soggetti terzi dalla stessa designati il diritto esclusivo di:

a) accedere ai, ed occupare i, Terreni allo scopo di proget-

tare, costruire, esercire, sorvegliare e mantenere l'Impianto Eolico, nonché gli elettrodotti aerei e/o interrati, i suoi accessori e le altre infrastrutture costruite, con facoltà di sgombrare i Terreni dalle piante e da quant'altro sia di impedimento alla costruzione ed al buon funzionamento dell'Impianto Eolico;

b) collocare ed usare condutture sotterranee, ad una profondità minima di 1 metro, od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori di energia elettrica e di trasmissione delle informazioni o comunicazioni sui Terreni;

c) infiggere, sui Terreni, supporti, ancoraggi, tralicci e torri per il sostegno dei conduttori aerei o sotterranei, tale da garantire, anche in caso di massima freccia dei conduttori, il franco minimo verso terra prescritto dalla normativa vigente;

d) impiantare, le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio degli elettrodotti aerei e/o interrati [nonché l'edificio tecnico di controllo] dell'Impianto Eolico;

e) accedere ai Terreni al fine di entrare all'Impianto Eolico, all'edificio di servizio, all'area di servizio per la messa in opera degli impianti e per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico. A tal fine, la Concessionaria avrà, tra l'altro, la facoltà di realizzare, in misto granulometrico senza l'utilizzo di conglomerato bituminoso o cementizio, le strade e/o le aree di servizio dell'Impianto Eolico (strada di accesso all'Impianto Eolico, strade di collegamento fra le turbine coliche, strada di accesso all'edificio di servizio, area di servizio per la messa in opera delle turbine eoliche, etc.);

f) apportare modifiche all'Impianto Eolico, nonché realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare il rendimento dell'Impianto Eolico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi incluse eventuali recinzioni o installazioni di sistemi di videosorveglianza) e dei terzi ed il rispetto della normativa applicabile e delle Autorizzazioni.

8.3 I Concedenti, dichiarano e garantiscono:

a) che alla data di stipula del Definitivo avranno congiuntamente la piena, esclusiva ed indisturbata proprietà e disponibilità dei Terreni, e che questi ultimi sono e resteranno liberi da persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari o arbitrali, pendenti o imminenti, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni *propter rem*, pretese di terzi in genere nonché, per quanto a conoscenza dei Concedenti, da vincoli pubblicitici quali, ad esempio, censi, livelli, usi civici, o diritti di prelazione, anche agraria (con-

giuntamente, i "Vincoli").

b) il Terreno in oggetto, le appartiene in piena ed esclusiva proprietà essendogli pervenuto in base a una serie continua di atti regolarmente trascritti ai sensi dell'art. 2650 C.C. e più precisamente: con atto di vendita a rogito della Dott.ssa Anna Giubilato, Notaio in Mazara del Vallo, del 28 marzo 2018 Rep. N. 71142/23983, registrato a Marsala il 4 aprile 2018 al n.1374 e trascritto in Trapani il 5 aprile 2018 ai NN. 6977/5327 da potere di Emmola Cristofaro, nato a Marsala il 25 maggio 1932, al quale pervenne con atto di vendita a rogito del Dott. Giuseppe Pellegrino, Notaio in Marsala, del 10 novembre 1958, registrato a Marsala il 26 novembre 1958 al n.1175;

c) il Terreno è conforme alle vigenti norme urbanistiche, ha destinazione E/1 (verde agricolo), in conformità al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi in data 23 gennaio 2023 e allegato al presente Preliminare sotto la **lettera "C"** e dichiara e garantisce che dalla data di rilascio del medesimo certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi ai Terreni;

d) sul Terreno oggetto del presente atto non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla L. 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332 conv. nella L. 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla L. 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

e) di avere piena conoscenza delle attività a cui verranno adibiti i Terreni, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa all'ottenimento delle Autorizzazioni ed alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni;

f) il Terreno è idoneo per la realizzazione, gestione, sfruttamento e mantenimento dell'Impianto Eolico perchè sugli stessi non sussistono affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, vegetazione ovvero costruzioni permanenti o temporanee di qualsiasi tipo che possano pregiudicare l'attuale ventosità del Terreno;

g) di non essere a conoscenza di sostanze tossiche o pericolose, rifiuti o materiali che (i) possano determinare (o abbiano determinato) la violazione delle prescrizioni normative e regolamentari per la Concessionaria o (ii) richiedono una bonifica;

h) che non sussistono giudizi pendenti o minacciati che riguardino i Concedenti ed i Terreni.

8.4 I Concedenti si impegnano a tenere indenne e manlevare la Concessionaria da qualunque danno ai sensi dell'articolo 1223 cc. sofferto dalla Concessionaria per effetto della violazione da parte dei Concedenti dei propri obblighi e/o delle dichiarazioni e garanzie rese ai sensi del presente Con-

tratto.

#### **Art 9 - Cessione a terzi**

9.1 È prevista per la Concessionaria la possibilità di poter trasferire in ogni momento in capo a terzi finanziatori e/o altri soggetti sia la posizione contrattuale relativa al presente Preliminare sia la posizione contrattuale relativa al Definitivo anche nella forma della cessione e/o conferimento di ramo d'azienda; a tal fine i Concedenti prestano fin d'ora ogni opportuno consenso per la cessione dei contratti senza condizione alcuna, fermo restando il contenuto degli obblighi assunti dalla Concessionaria nel presente Preliminare. La cessione sarà efficace nei confronti dei Concedenti dalla data in cui la comunicazione di cessione verrà inviata ai Concedenti per iscritto. Da tale momento la Concessionaria sarà liberata dalle sue obbligazioni nei confronti dei Concedenti, i quali dichiarano sin d'ora di liberare la Concessionaria in caso di inadempimento del terzo cessionario.

9.2 Inoltre, i Concedenti si obbligano a fare in modo che le obbligazioni nascenti dal presente Preliminare e dal Definitivo siano trasmissibili ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni eccezione rimossa ad opera dell'altra parte.

#### **Art 10 - Finanziamento dell'Impianto Eolico**

10.1 I Concedenti riconoscono che la Concessionaria potrebbe procurarsi le risorse necessarie alla costruzione e gestione dell'Impianto Eolico o al rifinanziamento dello stesso facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (gli "**Istituti Finanziatori**").

10.2 In conseguenza di quanto precede, i Concedenti riconoscono e accetta che i diritti sui Terreni e l'Impianto Eolico possano essere oggetto di garanzie rilasciate in favore degli Istituti Finanziatori (oltre che di terzi).

10.3 Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Concessionaria dovessero richiedere modifiche del presente Preliminare o del Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in favore della Concessionaria o il rifinanziamento dell'Impianto Eolico, i Concedenti, su richiesta della Concessionaria, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali modifiche fermo restando che tali modifiche non alterino il contenuto del contratto o abbiano un effetto significativamente pregiudizievole sugli interessi dei Concedenti e, in ogni caso, non incidano e/o modifichino i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo.

10.4 Se richiesto dalla Concessionaria e/o dall'Istituto Finanziatore (fermi restando i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo), i Concedenti si impegnano a sottoscrivere un accordo con gli Istituti Finanziatori che potrà includere:

a) una presa d'atto da parte dei Concedenti di qualsiasi garanzia rilasciata dalla Concessionaria in favore degli Istituti

tuti Finanziatori, riguardante il Diritto di Superficie e il Diritto di Servitù;

b) l'obbligo di notificare per iscritto agli Istituti Finanziatori l'esercizio del diritto dei Concedenti di risolvere il Preliminare e il Definitivo;

c) la facoltà dell'Istituto Finanziatore stesso di cedere ad un cessionario ragionevolmente accettabile per i Concedenti il presente Preliminare e il Definitivo

d) il subentro dell'Istituto Finanziatore nella posizione contrattuale della Concessionaria al ricorrere di determinate condizioni.

10.5 La Concessionaria dovrà rimborsare ai Concedenti i costi previamente concordati con la Concessionaria per l'adempimento di quanto prescritto al presente articolo 10.

#### **Art 11 - Clausole finali**

11.1 Per tutto il periodo di validità del Preliminare e del Definitivo e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi, i Concedenti non potranno concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Concessionaria.

11.2 I Concedenti, si impegnano entro 45 giorni dalla firma del presente contratto a fornire alla concessionaria il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi.

11.3 Il presente Preliminare sostituisce ogni precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate. Ogni previsione del presente Preliminare è stata specificamente negoziata e concordata tra le Parti. Pertanto, le Parti riconoscono, dichiarano e concordano che le previsioni di cui agli Articoli 1341 e 1342 c.c. non troveranno applicazione.

11.4 L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

11.5 Ogni eventuale modifica del presente Preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

11.6 Il presente Preliminare continuerà a produrre effetti in capo alle Parti per tutte quelle clausole da cui sorgono obbligazioni destinate a sopravvivere alla stipula del presente accordo e di eventuali ulteriori accordi di esecuzione dello stesso.

11.7 L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Preliminare.

11.8 Ogni comunicazione relativa al presente Preliminare dovrà essere inviata:

- quanto ai Concedenti: [sandro.caruso@pecagrotecnici.it](mailto:sandro.caruso@pecagrotecnici.it)

- quanto alla Concessionaria: [npsiciliaii@legalmail.it](mailto:npsiciliaii@legalmail.it)

ovvero al diverso indirizzo comunicato conformemente alle

disposizioni della presente clausola.

11.9 Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno del ricevimento, se inviate per posta con raccomandata A.R. ovvero a mezzo pec.

11.10 Nell'interpretazione del presente Preliminare i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del documento.

#### **Art 12 - Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana. Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Marsala.

#### **Art 13 - Riservatezza**

13.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Preliminare, restando comunque inteso che nessuna parte sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Preliminare.

13.2 I Concedenti riconoscono ed accettano che la Società potrà mostrare il presente Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, ad ogni potenziale Istituto Finanziatore del progetto da realizzarsi sul Terreno, nonché ai consulenti della Società e degli Istituti Finanziatori.

#### **Art 14 - Privacy**

14.1 Le Parti si autorizzano vicendevolmente a trattare ed a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 (il "Codice Privacy"), del D.Lgs. n.101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia, secondo quanto indicato nell'Allegato "D".

#### **Art 15 - CLAUSOLA D.LGS. 231/2001**

15.1 Il Concessionario informa i Concedenti che si ispira e rispetta i principi sanciti nel D.lgs. n. 231/2001 ed è in procinto di adottare un Modello 231 e Codice Etico. I Concedenti si impegnano a rispettare i principi sanciti nel Modello 231 e nel Codice Etico, restando inteso che l'inadempimento di tale obbligazione sarà causa di risoluzione del presente Preliminare ai sensi dell'art.1456 c.c.

Clara Distefano - Alessandro Caruso - Vincenzo Di Marco  
Repertorio N.3385 Raccolta N.2839

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

Certifico io sottoscritto **Andrea SCAGLIA, Notaio** in Raffadali, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, che i signori:

**Distefano Clara** nata a Salemi (TP) il 24/11/1978, e **Caruso Alessandro** nato a Salemi (TP) il 29/03/1975, ed entrambi residenti a Salemi (TP), Via Marconi N.41/A;

DI MARCO VINCENZO, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n.308 quale procuratore speciale della società **NP Sicilia 2 S.r.l.**, con sede legale in Milano, via San Marco 21, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 12844470968, in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4479, che si allega al presente contratto;

della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma, in mia presenza e vista, in calce al presente atto ed a margine nei fogli intermedi e sugli allegati, atto e allegati di cui ho dato lettura, che verrà conservato tra i miei rogiti ad istanza delle parti.

In Raffadali (AG), nel mio studio Notarile, sito in Via Porta Agrigento N. 195, il ventidue maggio duemilaventitré alle ore diciannove.

Andrea Scaglia



ANDREA SCAGLIA  
NOTAIO

Repertorio N.3386

Raccolta N.2840

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE, SERVITU' E OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

**Tra:**

- La signora Distefano Clara nata a Salemi (TP) il 24 novembre 1978, ed ivi residente, Via Marconi N.41/A che dichiara di intervenire al presente atto nella sola qualità di procuratrice speciale della signora **Bonasoro Giuseppina** nata a Salemi (TP) il 30 aprile 1949, residente a Salemi (TP) in Via F. Montanari n.1, C.F. BNS GPP 49D70 H700D coniugata in regime di comunione legale dei beni al presente atto autorizzata in forza dei poteri a lei conferiti con procura speciale autenticata nella firma dal notaio Vita Spanò di Mazara del Vallo il 28 marzo 2023 Rep. N. 11899, che al presente si allega di **lettera "F"**; di seguito denominata anche per brevità la "**Concedente**"),

- da una parte -

**e**

- **NP SICILIA 2 S.r.l.**, con sede legale in Milano, via San Marco 21, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12844470968, con capitale sociale di euro 2.500,00 (duemilacinquecento,00) i.v, PEC npsicilia2@legalmail.it al presente atto debitamente rappresentata in persona del procuratore speciale DI MARCO VINCENZO, nato a Milena(CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n. 308 e domiciliato per la carica presso la sede legale della società e munito dei necessari poteri in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4480, che si allega alla presente scrittura sotto la **lettera "E"**, di seguito denominato anche per brevità la "**Società** o la "**Concessionaria**")

- dall'altra parte -

(nel seguito la Concedente e la Concessionaria, singolarmente, la "**Parte**", e congiuntamente, le "**Parti**")

**premesso che**

a) la Concedente è proprietaria in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi (TP) con un'estensione di 66.880 mq (sessantaseimilaottocentottanta metri quadrati), censito nel N.C.T. del medesimo Comune al foglio 27, mappali 245 e 55, area alla stessa pervenuta in forza di dichiarazione di successione di cui infra, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'**Allegato A** (di seguito, il "**Terreno**") così suddiviso:

**particella 245**, porz. AA, qualità vigneto, cl. 3, ha 00, are 00, ca 55, R.D. € 0,36, R.A. € 0,14

**particella 245**, porz. AB, qualità pascolo, cl. 2, ha 00, are 00, ca 5, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

**particella 245**, porz. AC, qualità seminativo, cl. 3, ha 4,

Registrato

presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio di Agrigento

il **05/06/2023**

al n. 3208

Trascritto

presso l'Agenzia del Territorio

di TRAPANI

il **05/06/2023** ai nn.:

11719/9568

11720/9569

are 88, ca 20, R.D. € 151,28, R.A. € 75,64

**particella 55**, qualità seminativo, cl. 3, ha 1, are 80, ca 00, R.D. € 55,78, R.A. € 27,89

confinante con: strada, foglio 27 particelle 124, 125, 159, 126 Giacalone Andrea particella 123 Di Vita Salvatore; foglio 42 particella 2 Mirabile Melchiorre e particella 13 Tranchida Andrea; foglio 27 particella 133 Di Giorgi Francesco Paolo;

b) che la Concessionaria è società attiva nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti eolici per la produzione di energia elettrica;

c) la Concessionaria è interessata ad acquisire dalla Concedente il diritto di superficie e le relative servitù su un'area del Terreno, come meglio specificato nelle planimetrie allegata allo scopo di installarvi e porre in esercizio un progetto avente per oggetto la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto per la produzione elettrica da fonte eolica, che sarà costituito da aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su sostegni metallici) (gli "**Aerogeneratori**" e ciascuno l' "**Aerogeneratore**"), opere civili con fondazione superficiale e profonda, nonché dalle necessarie opere accessorie e di servizio, quali linee elettriche, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, viabilità (piazzole, strade di accesso, aree di costruzione e di manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.) ed ogni altra opera civile, elettrica ed elettromeccanica necessaria alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del citato impianto (di seguito anche "**Impianto Eolico**");

d) la Concessionaria ha visionato lo stato dei luoghi in relazione alla fattibilità dell'Impianto Eolico e intende avviare le pratiche burocratiche necessarie all'ottenimento dal gestore di rete territorialmente competente della soluzione tecnica di connessione alla rete elettrica nazionale e, subordinatamente all'ottenimento della stessa, all'autorizzazione dell'Impianto Eolico;

e) la Concessionaria è altresì interessata ad acquisire anche il diritto di servitù sulle aree relative alla proiezione a terra dei rotori degli aerogeneratori. Dette aree sono evidenziate nella planimetria allegata al presente contratto "**Allegato B**" (congiuntamente con il Terreno, i "**Terreni**");

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Art. 1- Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "**Preliminare**") e ne costituiscono patto.

#### **Art 2 Oggetto**

2.1 La Concedente promette di costituire, per sé e successi-

vi aventi causa, in favore del Concessionario, che a sua volta, subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive (come in prosieguo definite) promette di accettare per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 1401 e seg. del c.c. prima della Data di Stipula del Definitivo (come in prosieguo definiti):

a) il diritto di superficie su porzione del Terreno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 e seg. del c.c., corrispondente alla piazzola dell'Impianto Eolico avente un'estensione di circa 1.272,00 metri quadrati (milleduecentosettantadue/00 metri quadrati), come meglio individuato e contornato in rosso nella planimetria di cui all'Allegato B ("**Diritto di Superficie**");

b) il diritto di servitù, a titolo indicativo, (i) di accesso, passaggio, cavidotto, elettrodotto - il tutto avente un'estensione di circa 1.414,00 mq (millequattrocentoquattordici/00 metri quadrati), come meglio individuato in tinta magenta nella planimetria di cui all'Allegato B - e (ii) di sorvolo - quest'ultimo avente un'estensione di circa 13.694,00 mq (tredicimilaseicentonovantaquattro/00 metri quadrati) come meglio individuato e contornato in tinta celeste nella planimetria di cui all'Allegato B sui Terreni, e ogni altro diritto che possa essere necessario od opportuno, ad insindacabile giudizio della Concessionaria, per la costruzione, gestione e la manutenzione dell'Impianto Eolico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale in relazione al Terreno ("**Diritto di Servitù**")

2.2 La Concedente si impegna a consentire l'occupazione temporanea delle aree necessarie alle attività di costruzione dell'Impianto Eolico, avente un'estensione di circa 6.118,00 mq (seimilacentodiciotto/00 metri quadrati), il tutto come meglio individuato e contornato in tinta blu tratteggiata nella planimetria di cui all'Allegato B (l'"**Occupazione Temporanea**"). L'Occupazione Temporanea è concessa al fine di realizzare, le piazzole di montaggio degli Aerogeneratori e/o eventuali allargamenti delle strade necessari durante la fase di costruzione della centrale stessa ed avrà una durata pari al periodo necessario alla realizzazione dell'Impianto Eolico e comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi a partire dalla data di inizio lavori come comunicato dalla Società alle autorità competenti e notificato ai proprietari. Al termine dell'Occupazione Temporanea, la Società si impegna al ripristino dei luoghi allo stato originario.

2.3 Su richiesta della Società, i Concedenti si impegnano a concedere l'Occupazione Temporanea delle aree necessarie per l'attività di manutenzione straordinaria dell'Impianto Eolico ed in questo caso la Società si impegna corrispondere ai Concedenti un indennizzo pari a euro 1.250,00/ha (euro milleduecentocinquanta/00 per ettaro) per ogni mese di utilizzo dell'area temporaneamente occupata. Nel caso in cui l'occupazio-

zione dell'area si protragga per un periodo inferiore a trenta giorni, l'importo pattuito sarà ridotto in proporzione al numero dei giorni non utilizzati. Detto importo calcolato sulla base del paramento economico di cui all'art. 3.3. lett. c) verrà valutato nella misura pari al 100% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati. Nel caso in cui l'occupazione temporanea delle aree necessarie alla manutenzione straordinaria dell'Impianto Eolico comporti l'estirpazione delle colture esistenti, la distruzione o il danneggiamento degli impianti al servizio delle stesse e di conseguenza sarà necessario piantumare nuovamente e ripristinare gli impianti, la Società corrisponderà ai Concedenti un indennizzo comprensivo dei costi sostenuti per l'estirpazione, per la ripiantumazione, il ripristino degli impianti e del mancato guadagno derivante dalla mancata vendita del prodotto. La prova del danno dovrà essere data dai Concedenti mente l'ammontare dell'indennizzo dovrà risultare da una perizia redatta da un tecnico scelto di comune accordo ovvero dal confronto delle perizie prodotte da ciascuna delle Parti. Infine, il Concedente dichiara che in relazione al Terreno potrebbe richiedere durante la durata del Contratto e del Contratto Definitivo contributi *di qualsiasi genere*, connessi alla coltivazione del Terreno da cui potrebbe derivare per il Concedente l'obbligo a rispettare dei *regolamenti*, come ad esempio l'impegno a garantire l'inamovibilità delle opere. In tal senso il Concedente si impegna a comunicare alla Società il tipo di beneficio incassato e di fornire evidenza del relativo regolamento nonché degli impegni assunti in forza dello stesso. In caso di incasso da parte del Concedente del beneficio notificato alla Società quest'ultima si impegna a rimborsare tutte le eventuali penali previste dal regolamento di volta in volta applicabile comminate al Concedente dall'autorità competente a fronte del mancato rispetto degli obblighi e vincoli assunti dal Concedente in forza di detto regolamento, ove l'estirpazione delle colture esistenti avvenga in contrasto con i regolamenti e solo nel caso in cui l'estirpazione sia avvenuta nel periodo durante il quale la Società ha utilizzato l'area in oggetto al fine di svolgere l'attività di manutenzione straordinaria, a rimborsare tutte le penali previste dai regolamenti di volta in volta applicabili comminate al Concedente dall'autorità competente a fronte del mancato rispetto degli obblighi e vincoli assunti dal Concedente in forza di detti regolamenti, nonché le somme erogate a contributo eventualmente da rimborsare alla suddetta autorità competente previa evidenza dell'avvenuto pagamento del contributo e della richiesta di restituzione dello stesso dalla autorità competente.

2.4 Le Parti convengono che la durata dei Diritti di Servitù non potrà comunque eccedere quello di durata del Diritto di

Superficie, e pertanto allorché esso cesserà in via definitiva, i diritti in oggetto si estingueranno e i terreni gravati verranno liberati da ogni gravame.

2.5 Le Parti convengono inoltre che, compatibilmente con la destinazione urbanistica dei Terreni e sempreché non sia di pregiudizio alla costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ai proprietari sarà consentito continuare l'esercizio delle attività agricole nell'ambito degli stessi, con esclusione dell'area sulle quali è stato costituito il Diritto di Superficie e su cui sarà installato l'aerogeneratore, nonché delle aree su cui insistono i Diritti di Servitù, con esclusione delle aree interessate dalla servitù di sorvolo che pertanto potranno essere coltivate.

2.6 Le Parti, inoltre, pattuiscono che, entro 12 (dodici) mesi dal termine della vita utile dell'Impianto Eolico o altro termine più lungo previsto dalle relative Autorizzazioni o dalle autorità competenti, la Società si impegna al ripristino dello stato dei luoghi nella condizione originaria, consistente nella rimozione di tutte le strutture realizzate sui Terreni ed al di sotto di essi fino ad una profondità di metri 1,0 (uno virgola zero), con ripristino del terreno naturale.

2.7 La porzione di Terreno su cui saranno costituiti i Diritti di cui sopra, o che verrà temporaneamente occupata, sarà oggetto di definitiva individuazione nel Definitivo (come in proseguo definito) sulla base del progetto approvato dall'Ente Pubblico all'uopo preposto. Per concorde volontà delle parti la consegna giuridica del Terreno, con conseguente immissione nel possesso e nel godimento, avverrà alla data di stipula del Definitivo. La Società si impegna a individuare le porzioni di Terreno riguardanti il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e l'Occupazione Temporanea il più possibile adiacente ai confini della particella oggetto dell'intervento.

2.8 Il Definitivo di costituzione del Diritto di Superficie e di Servitù nonché l'Occupazione Temporanea, dovrà essere stipulato, in conformità a quanto previsto all'art. 6 del presente Preliminare.

### **Art 3 Durata e Corrispettivo**

3.1 Il Diritto di Superficie e il Diritto di Servitù, avranno una durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipula del Definitivo (come in proseguo definito) .

3.2 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto della Concessionaria di prorogare la durata del contratto per un periodo di 5 (cinque) anni ciascuno. Questa opzione di proroga della durata del Contratto Definitivo dovrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 3 mesi prima con rispetto alla relativa data di scadenza.

3.3 Il corrispettivo definitivamente calcolato per il Diritto di Superficie, il Diritto di Servitù e l'Occupazione Temporanea, versato anche a titolo di indennizzo e risarcimento del danno a favore del Concedente, è convenuto per ciascun Aerogeneratore (il "**Corrispettivo**"), nel seguente modo:

a) Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) per ciascun anno, la prima annualità verrà corrisposta per l'intero alla data della stipula del Definitivo. La Concedente avrà diritto ad una indicizzazione del canone dopo il 3° (terzo) anno dalla data del versamento del primo canone come indicata nel precedente capoverso, in ragione del 100% dell'indice dell'aumento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai. La revisione del canone avrà effetto per l'anno successivo, e così via, con esclusione della corresponsione di alcuna somma a valere sui periodi precedenti. A garanzia del pagamento del canone di cui al presente comma, la Società stipulerà una polizza assicurativa di importo pari alla prima annualità e dunque pari a Euro 12.000,00 (euro dodicimila virgola zero zero) che avrà la durata di 1 (uno) anno e sarà rinnovata automaticamente. Qualora, a seguito del mancato pagamento dell'annualità del canone di locazione la Concedente dovesse escutere la polizza assicurativa, la Società sarà obbligata a reintegrarla immediatamente al fine di ripristinare la garanzia per l'annualità successiva del canone. In proposito, le Parti espressamente convengono che, prima di procedere all'escussione della polizza assicurativa, la Concedente dovrà mettere in mora la Società dandole un tempo non inferiore a 15 giorni per il pagamento della annualità di canone scaduta, che sarà corrisposta all'avverarsi di tutte le Condizioni Sospensive ai sensi del successivo art. 6. In aggiunta a quanto precede, al momento della stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie la Concedente si riserva la facoltà di richiedere l'attualizzazione del corrispettivo stabilito su base annua e quindi il pagamento in unica soluzione, di una somma pari ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00).

b) Euro 3,00 (tre virgola zero zero) al metro quadrato una tantum, per i diritti di servitù da concedersi ai sensi del precedente art. 2.1.b), comprensivo degli eventuali danni consequenziali e relativi alla fase di costruzione dell'Impianto Eolico, nonché a titolo di indennità per l'assentita Occupazione Temporanea del suolo durante la fase di costruzione ed esercizio dell'Impianto Eolico relativa alla proiezione al suolo del sorvolo, che sarà corrisposta all'avverarsi di tutte e non meno di tutte le condizioni sospensive ai sensi del successivo art. 6;

c) Euro 3 (tre virgola zero zero) al metro quadrato una tantum, a titolo di indennità per l'assentita Occupazione Temporanea, a eccezione di quella relativa alla porzione del Terreno corrispondente alla proiezione a terra del diritto di

sorvolo, del suolo durante la fase di costruzione ed esercizio dell'Impianto Eolico ai sensi del precedente art. 2.1.b).

3.4 Il Corrispettivo è convenuto per ogni Aerogeneratore di qualsiasi potenza venga autorizzato.

3.5 La prima annualità del Corrispettivo, dedotta la caparra confirmatoria di cui al successivo paragrafo 3.6, verrà versata mediante bonifico unitamente alla stipula del Definitivo, così come le somme una tantum di cui all'art. 3.3 b) e c), mentre le successive annualità verranno versate entro 30 giorni dall'inizio di ciascun anno contrattuale, intendendosi per tale ogni periodo di 12 mesi decorrente dalla data di stipula del Definitivo.

3.6 La Società corrisponde al Concedente, a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi in conto prezzo in sede di stipula del Contratto Definitivo, sul totale del Corrispettivo, la somma di Euro 2.000,00 a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della Concedente entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente in forma notarile.

3.7 In deroga all'art. 953 e 934 c.c., l'Impianto Eolico resterà per intero di proprietà della Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili ed attrezzature anche a seguito dell'estinzione per qualsivoglia ragione dei diritti concessi e costituiti ai sensi del presente Preliminare (ivi inclusi, senza limitazione, i casi di estinzione o risoluzione anticipata o recesso). A tal fine, all'esito dell'estinzione del presente Preliminare o del Definitivo (a seconda dei casi), la Società smantellerà, a propria cura e spese, entro 12 (dodici) mesi o altro termine più lungo previsto dalle relative Autorizzazioni o dalle autorità competenti, l'Impianto Eolico con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili e attrezzature con ripristino dei luoghi nello stato quo ante, tutto quanto non asportabile sarà di proprietà della Concedente. Superato il periodo di dodici mesi la Concedente avrà diritto all'indennità di occupazione temporanea pari ad €4,00 (euro quattro/00) per metro quadrato calcolata su base annua

#### **Art 4 Realizzazione dell'Impianto Eolico**

4.1 Le Parti prendono atto che la realizzazione dell'Impianto Eolico dipende da una serie di fattori esterni non controllabili verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da parte delle stesse (ivi compreso, *inter alia*, l'ottenimento dal gestore di rete di una soluzione tecnica di connessione tecnicamente ed economicamente vantaggiosa), nonché dal rilascio, dalle competenti autorità amministrative delle Autorizzazioni (come in prosieguo definite).

#### **Art 5 Recesso**

5.1 La Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare al verificarsi di un evento, fatto e/o circostanza che

possa impedire lo sviluppo, la costruzione, anche parziale, la connessione, il finanziamento, l'esercizio, la gestione o la manutenzione dell'Impianto Eolico oppure che ne renda le relative condizioni più gravose rispetto a quelle originariamente preventivate dalla Concessionaria. In tal caso, la Concessionaria potrà recedere dal presente Preliminare con un preavviso scritto di 30 giorni e nulla sarà dovuto alla Concedente la quale potrà però trattenere quanto eventualmente ricevuto a qualsiasi titolo. La Concedente riconosce altresì alla Concessionaria e ai suoi aventi causa il diritto, discrezionale, di recedere dal presente Contratto Preliminare in qualsiasi momento, da esercitarsi con un preavviso non inferiore a 3 mesi mediante invio di una comunicazione scritta alla Concedente a mezzo raccomandata A/R e /o posta elettronica certificata.

5.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo della Concedente, che limitino parzialmente o impediscano alla Società la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto, la Società avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il suo diritto, nel solo caso di eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso della Concedente a richiedere il risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

#### **Art 6 Stipula del Definitivo**

6.1 L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) Il rilascio da parte delle autorità competenti di tutte le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Eolico e il collegamento elettrico dello stesso (le "**Autorizzazioni**");

b) L'assenza di contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni sede competente (incluso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e il ricorso al Presidente della Repubblica) e decorso dei relativi termini, e/o di contestazioni di terzi inerenti la costruzione, lo sviluppo e la gestione dell'Impianto Eolico, e/o l'assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi finalizzati all'annullamento o alla revoca in autotutela delle Autorizzazioni o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo sviluppo e alla gestione dell'Impianto Eolico, (congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**").

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Concessionaria, la quale potrà rinunciarvi, in tutto o in parte, mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.

6.3 Qualora una o più Condizioni Sospensive non si siano verificate entro il 24° mese successivo alla sottoscrizione del presente Preliminare (o siano rinunciate da parte della Concessionaria entro il termine predetto), la Concessionaria avrà facoltà di risolvere il presente Preliminare ed in tal caso le Parti saranno liberate dall'obbligo di sottoscrivere il Definitivo e da ogni altro obbligo nascente dal presente Contratto, salvo il diritto della Concessionaria di prorogare il predetto termine di ulteriori 12 mesi (la "**Proroga**").

6.4 La Concessionaria avrà diritto di esercitare la Proroga per una sola volta (e dunque il presente Contratto potrà essere prorogato fino al 36° mese successivo alla sottoscrizione), dandone comunicazione scritta alla Concedente di volta in volta non oltre 15 giorni precedenti la scadenza del relativo termine contrattuale.

6.5 Entro 30 giorni lavorativi dal soddisfacimento delle Condizioni Sospensive o rinuncia scritta alle stesse da parte della Concessionaria e in ogni caso entro la data di avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto Eolico la Concessionaria potrà convocare la Concedente, dando un congruo preavviso, e quest'ultimi saranno obbligati a comparire nell'ora e nel giorno stabilito, per la stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie Avanti al Notaio indicato dalla Concessionaria (rispettivamente, la "**Data di Stipula**" e il "**Definitivo**").

6.6 Qualora la Concedente non compaia per la stipula del Definitivo alla Data di Stipula fissata dalla Concessionaria ai sensi del precedente paragrafo 6.5, la Data di Stipula sarà automaticamente posticipata, secondo ulteriori indicazioni della Concessionaria fornite con congruo preavviso alla Concedente, ad una data non successiva a 15 (quindici) giorni successivi alla prima Data di Stipula o altro termine concordato tra le Parti. Qualora anche alla seconda Data di Stipula indicata ai sensi del presente paragrafo la Concedente non dovessero comparire, risponderà di tutti i danni cagionati alla Concessionaria, a meno che quest'ultima agisca per l'adempimento in forma specifica del presente Preliminare.

6.7 La Concedente si impegna inoltre a conferire alla Concessionaria, con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, espressa ed irrevocabile procura, anche ai sensi dell'art. 1723 c.c., avente durata massima di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, per poter provvedere, anche in nome e per conto della Concedente e senza la necessità del suo intervenuto o del suo previo consenso:

(i) ad espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento del Terreno necessari al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Eolico;

(ii) a stipulare unilateralmente atti di ricognizione al fi-

ne di identificare catastalmente con frazionamento le aree sulle quali verrà installato il generatore eolico e, pertanto l'area su cui saranno effettivamente costituiti il Diritto di Superficie e il Diritto di Servitù;

(iii) a effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione ai punti (i) e (ii) che precedono, tutto quanto sopra con promessa di rato e valido.

6.8 In ogni caso la Concedente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta dalla costituzione del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù.

6.9 Rimane inteso che il Concessionario sosterrà interamente tutti i costi e le eventuali spese connesse e/o relative alle attività di cui ai precedenti paragrafi 6.7 e 6.8.

#### **Art 7 Trascrizione**

7.1 Il presente contratto Preliminare sarà trascritto nei Pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ. autorizzando ed incaricando il Notaio autenticante le sottoscrizioni a curarne gli adempimenti, anche intermedi per la continuità delle trascrizioni, con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo

7.2 Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione del presente Preliminare e del Definitivo saranno a carico della Concessionaria.

#### **Art 8 Obblighi, Dichiarazioni e Garanzie della Concedente**

8.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Preliminare, la Concedente espressamente ed irrevocabilmente prende atto ed acconsente alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni e pertanto si obbliga:

a) a fornire la documentazione e collaborare fattivamente con la Concessionaria per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie Autorizzazioni e, in generale, dei provvedimenti amministrativi necessari alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Eolico, attribuendo altresì alla Concessionaria, che accetta, mandato irrevocabile anche nell'interesse della stessa Concessionaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723 comma 2 c.c. per la durata del presente Contratto, a presentare istanze, richieste, domande o qualsiasi altro atto necessari all'ottenimento delle Autorizzazioni e, più in generale, allo sviluppo dell'Impianto Eolico, restando inteso tra le Parti che tutte le relative spese saranno a carico esclusivo della Concessionaria;

b) a riconoscere alla Concessionaria (e ad ogni consulente da essa nominato) il diritto di accedere liberamente ai Terreni al fine dell'esecuzione di misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), sondaggi e

di quant'altro necessario o anche solo utile per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, ivi incluso, senza limitazione, l'ottenimento delle Autorizzazioni. Resta inteso che la Concedente non autorizza l'installazione di opere fisse prima della sottoscrizione del definitivo;

c) a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno dei Terreni su cui sorgerà l'impianto e su cui si svilupperanno le servitù di passaggio e di elettrodotto per più di 60 centimetri di profondità; (ii) alterare il livello della superficie dei Terreni; (iii) erigere sui Terreni strutture di tipo immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli: (iv) impiantare sui Terreni alberi con radici profonde o determinati tipi di arbusti o consentirne la crescita in modi che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico, senza il previo consenso scritto della Concessionaria;

d) a non compiere attività che impediscano, pregiudichino e/o rendano più difficili o onerosi gli studi, la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico;

e) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocimento per l'Impianto Eolico e/o per gli impianti costituenti lo stesso, ovvero che possano, in qualunque modo, ostacolare le attività di realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico e/o il normale esercizio dell'attività della Concessionaria ovvero, ancora, che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Preliminare. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, la Concedente, nel prendere atto dell'importanza per la Concessionaria della persistenza dell'attuale ventosità dei Terreni, si impegna a non realizzare e a far sì anche ai sensi dell'articolo 1381 c.c. che nessuno realizzi sui Terreni oggetto del presente preliminare e sui loro terreni situati nel raggio di 700 metri dai primi, opere, manufatti o piantumazioni di altezza superiore a 15 metri";

f) nel caso di alienazione o disposizione per atto fra vivi dei Terreni, dare previa opportuna informativa alla Società della trattativa in corso e comunque ottenere che il terzo acquirente, all'atto dell'alienazione o della disposizione, assuma nei confronti della Società, eventualmente in proporzione al proprio diritto, gli stessi obblighi che il presente Preliminare pone a carico della Concedente, anche mediante accettazione scritta del presente Preliminare o del Definitivo da parte del terzo;

g) a non assoggettare tali Terreni a Vincoli o diritti diversi da quelli contemplati dal presente Preliminare in favore

di soggetti terzi;

h) in relazione ai Terreni ed alle terre confinanti sulle quali la Concedente possieda diritti di natura reale o personale e che siano situate entro 700 metri dal confine dei Terreni, a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici.

8.2 Con riferimento a quanto previsto al precedente articolo 2, la Concedente concede, inoltre, alla Concessionaria e/o a soggetti terzi dalla stessa designati il diritto esclusivo di:

a) accedere ai, ed occupare i, Terreni allo scopo di progettare, costruire, esercitare, sorvegliare e mantenere l'Impianto Eolico, nonché gli elettrodotti aerei e/o interrati, i suoi accessori e le altre infrastrutture costruite, con facoltà di sgombrare i Terreni dalle piante e da quant'altro sia di impedimento alla costruzione ed al buon funzionamento dell'Impianto Eolico;

b) collocare ed usare condutture sotterranee, ad una profondità minima di 1 (uno) metro, od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori di energia elettrica e di trasmissione delle informazioni o comunicazioni sui Terreni;

c) infiggere, sui Terreni, supporti, ancoraggi, tralicci e torri per il sostegno dei conduttori aerei o sotterranei, tale da garantire, anche in caso di massima freccia dei conduttori, il franco minimo verso terra prescritto dalla normativa vigente;

d) impiantare, le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio degli elettrodotti aerei e/o interrati [nonché l'edificio tecnico di controllo] dell'Impianto Eolico;

e) accedere ai Terreni al fine di entrare all'Impianto Eolico, all'edificio di servizio, all'area di servizio per la messa in opera degli impianti e per la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico. A tal fine, la Concessionaria avrà, tra l'altro, la facoltà di realizzare, in misto granulometrico senza l'utilizzo di conglomerato bituminoso o cementizio, le strade e/o le aree di servizio dell'Impianto Eolico (strada di accesso all'Impianto Eolico, strade di collegamento fra le turbine eoliche, strada di accesso all'edificio di servizio, area di servizio per la messa in opera delle turbine eoliche, etc.);

f) apportare modifiche all'Impianto Eolico, nonché realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare il rendimento dell'Impianto Eolico, nonché garantire la

sicurezza dello stesso (ivi incluse eventuali recinzioni o installazioni di sistemi di videosorveglianza) e dei terzi ed il rispetto della normativa applicabile e delle Autorizzazioni.

8.3 La Concedente, dichiara e garantisce:

a) che alla data di stipula del Definitivo avranno congiuntamente la piena, esclusiva ed indisturbata proprietà e disponibilità dei Terreni, e che questi ultimi sono e resteranno liberi da persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari o arbitrari, pendenti o imminenti, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni *propter rem*, pretese di terzi in genere nonché, per quanto a conoscenza della Concedente, da vincoli pubblicistici quali, ad esempio, censi, livelli, usi civici, o diritti di prelazione, anche agraria (congiuntamente, i "**Vincoli**").

b) il Terreno in oggetto, le appartiene in piena ed esclusiva proprietà essendogli pervenuto in base a una serie continua di atti regolarmente trascritti ai sensi dell'art. 2650 C.C. e più precisamente: successione legittima in morte del di lei padre Bonasoro Ignazio, nato a Salemi il 21 marzo 1907, apertasi il 3 dicembre 1999 (Dich. Succ. N. 458 Vol. 174 - Ufficio di Castelvetro trascinata a Trapani il 17 marzo 2001 ai n.ri 5872/5010);

c) il Terreno è conforme alle vigenti norme urbanistiche, ha destinazione E/1 (verde agricolo), in conformità al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi in data 23 gennaio 2023 e allegato al presente Preliminare sotto la **lettera "C"** e dichiara e garantisce che dalla data di rilascio del medesimo certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi ai Terreni;

d) sul Terreno oggetto del presente atto non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla L. 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332 conv. nella L. 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla L. 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

e) di avere piena conoscenza delle attività a cui verranno adibiti i Terreni, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa all'ottenimento delle Autorizzazioni ed alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Eolico sui Terreni;

f) il Terreno è idoneo per la realizzazione, gestione, sfruttamento e mantenimento dell'Impianto Eolico perchè sugli stessi non sussistono affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, vegetazione ovvero costruzioni ,permanenti o temporanee

di qualsiasi tipo che possano pregiudicare l'attuale ventosità del Terreno;

g) di non essere a conoscenza di sostanze tossiche o pericolose, rifiuti o materiali che (i) possano determinare (o abbiano determinato) la violazione delle prescrizioni normative e regolamentari per la Concessionaria o (ii) richiedono una bonifica;

h) che non sussistono giudizi pendenti o minacciati che riguardino la Concedente ed i Terreni.

8.4 La Concedente si impegna a tenere indenne e manlevare la Concessionaria da qualunque danno ai sensi dell'articolo 1223 cc. sofferto dalla Concessionaria per effetto della violazione da parte della Concedente dei propri obblighi e/o delle dichiarazioni e garanzie rese ai sensi del presente Contratto.

#### **Art 9 Cessione a terzi**

9.1 È prevista per la Concessionaria la possibilità di poter trasferire in ogni momento in capo a terzi finanziatori e/o altri soggetti sia la posizione contrattuale relativa al presente Preliminare sia la posizione contrattuale relativa al Definitivo anche nella forma della cessione e/o conferimento di ramo d'azienda; a tal fine la Concedente presta fin d'ora ogni opportuno consenso per la cessione dei contratti senza condizione alcuna, fermo restando il contenuto degli obblighi assunti dalla Concessionaria nel presente Preliminare. La cessione sarà efficace nei confronti della Concedente dalla data in cui la comunicazione di cessione verrà inviata alla Concedente per iscritto. Da tale momento la Concessionaria sarà liberata dalle sue obbligazioni nei confronti della Concedente, i quale dichiarano sin d'ora di liberare la Concessionaria in caso di inadempimento del terzo cessionario.

9.2 Inoltre, la Concedente si obbliga a fare in modo che le obbligazioni nascenti dal presente Preliminare e dal Definitivo siano trasmissibili ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni eccezione rimossa ad opera dell'altra parte.

#### **Art 10 Finanziamento dell'Impianto Eolico**

10.1 La Concedente riconosce che la Concessionaria potrebbe procurarsi le risorse necessarie alla costruzione e gestione dell'Impianto Eolico o al rifinanziamento dello stesso facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (gli "**Istituti Finanziatori**").

10.2 In conseguenza di quanto precede, la Concedente riconosce e accetta che i diritti sui Terreni e l'Impianto Eolico possano essere oggetto di garanzie rilasciate in favore degli Istituti Finanziatori (oltre che di terzi).

10.3 Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Concessionaria dovessero richiedere modifiche del presente Preliminare o del Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in favore della Concessionaria o il rifinanziamento dell'Impianto Eolico, la Concedente, su richiesta della Conces-

sionaria, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali modifiche fermo restando che tali modifiche non alterino il contenuto del contratto o abbiano un effetto significativamente pregiudizievole sugli interessi della Concedente e, in ogni caso, non incidano e/o modifichino i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo.

10.4 Se richiesto dalla Concessionaria e/o dall'Istituto Finanziatore (fermi restando i termini e le condizioni economiche stabilite dal presente Preliminare e/o dal Definitivo), la Concedente si impegna a sottoscrivere un accordo con gli Istituti Finanziatori che potrà includere:

- a) una presa d'atto da parte della Concedente di qualsiasi garanzia rilasciata dalla Concessionaria in favore degli Istituti Finanziatori, riguardante i Diritti;
- b) l'obbligo di notificare per iscritto agli Istituti Finanziatori l'esercizio del diritto della Concedente di risolvere il Preliminare e il Definitivo;
- c) la facoltà dell'Istituto Finanziatore stesso di cedere ad un cessionario ragionevolmente accettabile per la Concedente il presente Preliminare e il Definitivo
- d) il subentro dell'Istituto Finanziatore nella posizione contrattuale della Concessionaria al ricorrere di determinate condizioni.

10.5 La Concessionaria dovrà rimborsare alla Concedente i costi previamente concordati con la Concessionaria per l'adempimento di quanto prescritto al presente articolo 10.

#### **Art 11 Clausole finali**

11.1 Per tutto il periodo di validità del Preliminare e del Definitivo e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi, la Concedente non potranno concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Concessionaria.

11.2 La Concedente, si impegna entro 45 (quarantacinque) giorni dalla firma del presente Preliminare a fornire alla Concessionaria il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi.

11.3 Il presente Preliminare sostituisce ogni precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate. Ogni previsione del presente Preliminare è stata specificamente negoziata e concordata tra le Parti. Pertanto, le Parti riconoscono, dichiarano e concordano che le previsioni di cui agli Articoli 1341 e 1342 c.c. non troveranno applicazione.

11.4 L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

11.5 Ogni eventuale modifica del presente Preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

11.6 Il presente Preliminare continuerà a produrre effetti

in capo alle Parti per tutte quelle clausole da cui sorgono obbligazioni destinate a sopravvivere alla stipula del presente accordo e di eventuali ulteriori accordi di esecuzione dello stesso.

11.7 L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Preliminare.

11.8 Ogni comunicazione relativa al presente Preliminare dovrà essere inviata:

- quanto alla Concedente: [sandro.caruso@pecagrotecnici.it](mailto:sandro.caruso@pecagrotecnici.it)

- quanto alla Concessionaria: [npsiciliaii@legalmail.it](mailto:npsiciliaii@legalmail.it)

ovvero al diverso indirizzo comunicato conformemente alle disposizioni della presente clausola.

11.9 Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno del ricevimento, se inviate per posta con raccomandata A.R. ovvero a mezzo pec.

11.10 Nell'interpretazione del presente Preliminare i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del documento.

#### **Art 12 Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Marsala.

#### **Art 13 Riservatezza**

13.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Preliminare, restando comunque inteso che nessuna parte sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Preliminare.

13.2 La Concedente riconosce ed accetta che la Società potrà mostrare il presente Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, ad ogni potenziale Istituto Finanziatore del progetto da realizzarsi sul Terreno, nonché ai consulenti della Società e degli Istituti Finanziatori.

#### **Art 14 Privacy**

14.1 Le Parti si autorizzano vicendevolmente a trattare ed a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 (il "**Codice Privacy**"), del D.Lgs. n.101/2018, nonché del Regola-

mento (UE) 2016/679 (il "**Regolamento**") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia, secondo quanto indicato nell'**Allegato "D"**.

**Art 15 CLAUSOLA D.LGS. 231/2001**

15.1 Il Concessionario informa la Concedente che si ispira e rispetta i principi sanciti nel D.lgs. n. 231/2001 e che è in procinto di adottare un Modello 231 e Codice Etico. La Concedente si impegna a rispettare i principi sanciti nel Modello 231 e nel Codice Etico, restando inteso che l'inadempimento di tale obbligazione sarà causa di risoluzione del presente Preliminare ai sensi dell'art.1456 c.c.

Clara Distefano - Vincenzo Di Marco

Repertorio N.3386

Raccolta N.2840

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

Certifico io sottoscritto **Andrea SCAGLIA, Notaio** in Raffadali, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, che i signori:

Distefano Clara nata a Salemi (TP) il 24/11/1978, ed ivi residente, Via Marconi N.41/A quale procuratrice speciale della signora **Bonasoro Giuseppina** nata a Salemi (TP) il 30/04/1949, residente a 91018 Salemi (TP) in Via F. Montanari n.1, in virtù della procura speciale autenticata nella firma dal notaio Vita Spanò di Mazara del Vallo il 28 marzo 2023 Rep. N. 11899, che al presente si allega;

DI MARCO VINCENZO, nato a Milena (CL), il 9 marzo 1977 e residente a Caltanissetta, via Xiboli n.308 quale procuratore speciale della società **NP Sicilia 2 S.r.l.**, con sede legale in Milano, via San Marco 21, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 12844470968, in virtù della procura speciale a firma autenticata dal Dott. Pierpaolo Zarrilli, Notaio in Giussano, del 9 marzo 2023 Rep. 4480, che si allega al presente contratto;

della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma, in mia presenza e vista, in calce al presente atto ed a margine nei fogli intermedi e sugli allegati, atto e allegati di cui ho dato lettura, che verrà conservato tra i miei rogiti ad istanza delle parti.

In Raffadali (AG), nel mio studio Notarile, sito in Via Porta Agrigento N. 195, il ventidue maggio duemilaventitré alle ore venti.

Andrea Scaglia