

Progetto definitivo di un impianto agrofotovoltaico denominato “**Seddari Agrivoltaico**” con potenza installata **66,58 MWp** e potenza in connessione pari a **60,16 MW** sito nel Comune di Sanluri

# D-05

PROGETTO DEFINITIVO

DISPONIBILITÀ DELL'AREA



OXY CAPITAL  
ADVISORS

## Proponente

**Gardena Solare S.r.l.**

Via Giuseppe Pozzone, 5 - 20121 Milano (MI)

## Investitore agricolo superintensivo

**OXY CAPITAL ADVISOR S.R.L.**

Via A. Bertani, 6 - 20154 Milano (MI)



## Progetto dell'inserimento paesaggistico e mitigazione

*Progettista:* Agr. Fabrizio Cembalo Sambiase, Arch. Alessandro Visalli

*Coordinamento:* Arch. Riccardo Festa

*Collaboratori:* Urb. Daniela Marrone, Arch. Anna Manzo, Arch. Paola Ferraioli, Arch. Ilaria Garzillo, Agr. Giuseppe Maria Massa, Agr. Francesco Palombo



**AEDES GROUP**  
ENGINEERING

## Progettazione elettrica e civile

*Progettista:* Ing. Rolando Roberto, Ing. Giselle Roberto

*Collaboratori:* Ing. Marco Balzano, Ing. Simone Bonacini



**MARE**  
**RINNOVABILI**

## Progettazione oliveto superintensivo

*Progettista:* Agron. Giuseppe Rutigliano

## Consulenza geologia

Geol. Gaetano Ciccarelli

## Consulenza archeologia

GEA Archeologia

05 ● 2024

rev	descrizione	formato	elaborazione	controllo	approvazione
00	Prima consegna	A4			
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					

**SCRITTURA PRIVATA DI INTEGRAZIONE AL  
CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE**

**TRA**

– Il Sig.ra **Andrea Cotza** nato a Setzu (CA) il 04/09/1966 con C.F. CTZNDR66P04I705Z;

di seguito denominato **promittente**

e

– Mare Rinnovabili S.r.l con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma in persona di Daniele Rosso codice fiscale RSSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata **promissario**

**PREMESSO CHE**

– Che le parti sopra indicate hanno sottoscritto in data 11 Ottobre 2022 il contratto preliminare di diritto di superficie allegato sotto la lettera "A" ai fini dell'installazione di un impianto fotovoltaico;

– Che nel suddetto contratto Preliminare di Diritto di Superficie hanno previsto che il Promissario entro e non oltre il 11 Ottobre 2023 si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di Euro [REDACTED].

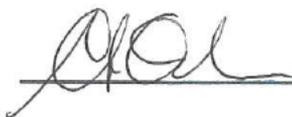
**DICHIARANO DI COMUNE ACORDO E RECIPROCAMENTE ACCETTANO**

1. Di prorogare il termine di pagamento della seconda caparra confirmatoria e autentica notarile prevista per il 11 Ottobre 2023 al **1 Marzo 2024**.
2. Art. 3 "Prezzo del Diritto di Superficie": Alla data di autentica notarile il Sig. Andrea Cotza opererà per il prezzo con pagamento annuale che viene modificato da Euro [REDACTED] effettivamente utilizzato ad Euro [REDACTED]. Il canone verrà aggiornato secondo gli indici ISTAT solo ed esclusivamente a partire dalla stipula del contratto definitivo di diritto di superficie.
3. Le parti dichiarano che la presente scrittura è da considerarsi parte integrante del contratto preliminare di Diritto di Superficie sottoscritto in data 11 Ottobre 2022 allegato alla presente sotto la lettera "A".

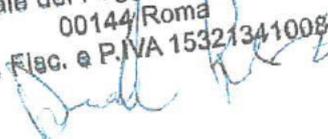
Roma 18 Settembre 2023

Il Promittente Venditore

Il Promissario Acquirente



Mare Rinnovabili S.r.l  
Viale del Poggio Fiorito 27 - 00144 Roma  
mare rinnovabili@legalmail.it  
P.IVA 15321341008

**MARE RINNOVABILI Srl**  
Viale del Poggio Fiorito, 27  
00144/Roma  
Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008  


**SCRITTURA PRIVATA  
PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE  
TRA**

- Il Sig. **COTZA ANDREA** CF(CTZNDR66P04I705Z) nato a Setzu (CA) il 04/09/1966
  - o Identificato con documento di riconoscimento C.I. n. CA54192LY rilasciata dal Comune di Sanluri (CA) con Validità al 04/09/2032, che si allega alla presente.

di seguito denominato **promittente**

e

- **Mare Rinnovabili S.r.l** con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma- in persona di Daniele Rosso codice fiscale R SSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata **promissario**

con la presente scrittura privata, alla quale premettono che:

- a) il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili per complessivi **ettari 3 are 90 centiare 83**, come riportato nella seguente tabella:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Consistenza	Classamento	Classe
T	Proprietà per 1/1	SANLURI(SU)	52	87	6095	SEMIN IRRIG	U
T	Proprietà per 1/1	SANLURI(SU)	52	88	3660	SEMIN IRRIG	U
T	Proprietà per 1/1	SANLURI(SU)	52	89	3535	SEMIN IRRIG	U
T	Proprietà per 1/1	SANLURI(SU)	52	90	1295	SEMIN IRRIG	U
T	Proprietà per 1/1	SANLURI(SU)	52	92	240	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	93	5405	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	150	4325	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	151	2915	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	152	980	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	153	1315	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	155	1145	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	160	130	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	161	1105	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	282	19	VIGNETO	2
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	313	5349	SEMIN IRRIG	U
T	Proprieta' per 1/1	SANLURI(SU)	52	315	1570	SEMIN IRRIG	U
					39083	TOTALE	

- b) il promissario, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni previste da leggi e regolamenti




nazionali, regionali e locali, è interessato a sviluppare un progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e la conseguente immissione nella rete di trasmissione nazionale;

- c) il promittente, a fronte del pagamento di un prezzo onnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù di elettrodotto aereo e/o interrato per l'allocazione e l'esercizio delle linee elettriche di trasmissione sui terreni sopra identificati che dovessero essere interessati dalle opere principali e da quelle accessorie, cabine di trasformazione e/o di consegna dell'energia elettrica prodotta, impianti di storage (accumulo di energia prodotta) ed opere accessorie, viabilità di cantiere, di impianto e di servizio, recinzioni, impianti di video sorveglianza, di allarme e di qualsiasi altro tipo purché strumentali alla realizzazione del progetto e alla piena funzionalità dell'impianto, una volta costruito;
- d) il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire la propria posizione contrattuale e/o una porzione di essa in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, e che pertanto è opportuno prevedere nel testo del Contratto una clausola che contempli la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del contratto definitivo e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo articolo 12. Il contratto non potrà essere comunque ceduto dal promissario ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1 (Oggetto del Contratto).** Con la sottoscrizione del presente atto, il promittente, nella sua qualità di **proprietario/aggiudicatario/possessore** dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, promette e si obbliga, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario, il quale promette a sua volta di accettare ed acquistare, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) da esercitarsi sui terreni di cui sopra, avente ad oggetto la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico le cui caratteristiche e dimensioni saranno definite ad insindacabile giudizio del promissario stesso durante la fase di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del medesimo impianto, che rimarrà di proprietà di esso promissario. Il promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati.

**Articolo 2 (Area del diritto di superficie).** Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e



dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.

Il **Diritto di Superficie** occuperà l'area che sarà effettivamente impegnata ai sensi del progetto di impianto che dovrà essere valutato ed autorizzato dalla Regione, **con una decurtazione massima del 20% della totale superficie** e salvo conguagli emergenti dagli accertamenti dalla relazione notarile nonché dal CDU-Certificato Destinazione Urbanistica-.

**Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie).** Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di [REDACTED] ( [REDACTED] ) oltre accessori di legge se dovuti per ogni ettaro effettivamente occupato dall'impianto per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT, a partire dalla stipula della presente scrittura privata.

Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo l'intera superficie catastale dei terreni indicata alla premessa sotto la lettera "a", salvo decurtazioni riportate all'Articolo 2 (Area del diritto di superficie).

Il Prezzo, come sopra determinato, è da ritenersi omnicomprensivo poiché comprende espressamente tutti gli elementi individuati, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, nell'articolo 1 della presente scrittura. A tal riguardo, le Parti dichiarano che nella determinazione convenzionale del prezzo hanno tenuto conto di tutti gli obblighi che incomberanno in capo al proprietario, ivi comprese le servitù di linea elettrica aerea ed interrata, le servitù di passaggio e le altre facoltà previste a beneficio del promissario nella presente scrittura.

Il promittente si riserva sino alla autentica notarile del contratto preliminare di optare per il pagamento del corrispettivo del diritto di superficie in una unica soluzione pari ad Euro [REDACTED] per ettaro salvo decurtazioni riportate all'Articolo 2 (Area del diritto di superficie).

**Articolo 4 (Caparra)** Entro cinque (5) giorni lavorativi dalla data di stipula del presente contratto preliminare, il Promissario dovrà versare al Promittente la somma di Euro [REDACTED] ( [REDACTED] ) a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 del codice civile con bonifico bancario emesso dalla Banca Popolare di Sondrio sul conto corrente intestato al Sig. COTZA ANDREA con coordinate bancarie-Iban : IT59U0101543970000070080145.

Inoltre, il Promissario si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di [REDACTED] (Euro [REDACTED]) entro e non oltre 12 mesi dalla data odierna. Le spese sostenute dal Promissario per effettuare la procedura di usucapione verranno detratte dalla seconda caparra sino ad un massimo di Euro [REDACTED]. Nel caso in cui il Promissario non versi la seconda caparra entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare il Promittente sarà libero da qualsiasi vincolo contrattuale. Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la **restituzione di quanto pagato** a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.

La **prima** caparra confirmatoria e la **seconda** caparra confirmatoria ed eventualmente la terza caparra definita all'art.6 verranno detratte dal pagamento della prima annualità alla stipula del contratto definitivo.

Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.



**Articolo 5 (Durata del diritto di superficie).** Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), **con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo**. Il promittente si impegna a prolungare la concessione del DDS per ulteriori 10 anni, mantenendo l'aggiornamento del canone secondo gli indici ISTAT.

Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 anni.

Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio esclusivo carico e spese, il ripristino *ante operam* di tutte le aree interessate; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato nei lotti di cui in premessa verranno rimossi e rimarranno di proprietà del promissario.

Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

**Articolo 6 (Durata del contratto preliminare).** Il presente contratto preliminare avrà una durata di **mesi 24 (ventiquattro)**, con decorrenza dalla data di autentica notarile del contratto preliminare. Il contratto preliminare dovrà essere autenticato entro e non oltre 12 mesi dalla data odierna. La Promissaria, prima del decorso di detto termine, ha il diritto di prorogare il termine di mesi 24 per ulteriori mesi 12 (Dodici), anche in via unilaterale corrispondendo a favore della parte Promittente, per mezzo di strumenti tracciabili una **terza caparra** confirmatoria di [REDACTED] (Euro [REDACTED]).

**Articolo 7 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare).** Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.

L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.

**Articolo 8 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente).** La parte promittente assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, dichiarando espressamente che i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà.

La parte promittente, inoltre, dichiara che:

- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, per quanto di loro conoscenza, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;
- i terreni - per quanto di quanto di loro conoscenza- non sono soggetti a fenomeni di



inquinamento ambientale di qualsiasi natura;

Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.

In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.

Entro 6 (sei) mesi dalla cessazione per qualsivoglia ragione dell'efficacia, per qualsiasi causa avvenuta, del Contratto Definitivo, il Terreno dovrà essere restituito al Concedente nello stesso stato in cui è stato consegnato, rimuovendo tutte le opere di proprietà del Beneficiario/Promissario insistenti sul Terreno e sgomberando le relative macerie, riportando il fondo agricolo nella situazione *ante operam*, di tutte le aree interessate dall'impianto fotovoltaico e relative servitù sia al termine del rapporto dei 32 anni salvo eventuale proroga, sia qualora il rapporto dovesse terminare prima di detto periodo.

Il Beneficiario/Promissario si obbliga alla data dell'atto definitivo, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di **messa in pristino e bonifica del fondo in oggetto**, a prestare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per l'importo "stabilito in via generale dalle Regioni o dalle Province delegate in proporzione al valore delle opere di rimessa in pristino o delle misure di reinserimento o recupero ambientale" ai sensi dell'art. 3.1 lettera j) D.M. 10-9-2010 Ministero dello sviluppo economico "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili". Questa garanzia verrà rilasciata al Promittente solo ed esclusivamente se non già richiesta da parte di enti/provincia e/o Regione.

In deroga alle previsioni di cui all'articolo 953 del Codice Civile, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsivoglia causa o ragione, il Concedente non diverrà proprietario né acquisirà alcun diritto sul Parco Fotovoltaico che rimarrà di esclusiva proprietà del Beneficiario.

Il Beneficiario/Promissario si obbliga a rilasciare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa che garantisca il pagamento di una somma pari ai primi 12 mesi del canone concordato. L'anzidetta fideiussione andrà rinnovata tacitamente a cadenza annuale (Revolving).

**L'eventuale insolvenza da parte del Beneficiario/Promissario per il mancato pagamento dei canoni per un periodo superiore a 12 mesi, sarà causa di risoluzione del contratto definitivo con conseguente decadenza del diritto di superficie.**

In caso di garanzie costituite dal Promissario a favore di istituti finanziatori, le stesse rimarranno in essere, al più tardi, sino alla cessazione, per qualsivoglia motivo, del Contratto Definitivo.

**Articolo 9 (Diritto di Accesso al Terreno).** Con la sottoscrizione della presente scrittura privata la parte promittente si obbliga a consentire al promissario previo avviso, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.



Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle colture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo.

**Articolo 10 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo).** Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), la parte promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il promissario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti.

Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

**Articolo 11 (Manleva in favore del Promittente).** Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all'atto della stipula del contratto definitivo il promissario s'impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.

**Articolo 12 (Condizioni Risolutive).** L'efficacia del presente contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie alle condizioni quivi previste ed indicate, deve intendersi risolutivamente condizionata al verificarsi dei seguenti eventi:

- sussistenza della fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;
- ottenimento definitivo dal Gestore di Rete di una soluzione di connessione valida sia dal punto di vista tecnico sia da quello economico, che dovrà essere accettata dal promissario;
- conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). A tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie ed il promittente si obbliga sin d'ora ad autorizzare, accettare ed eseguire tutti gli atti eventualmente necessari e/o comunque richiesti dalla procedura, da intendersi sempre a spese del promissario;

L'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie va stipulato prima dell'inizio dei lavori dichiarato nell'atto autorizzativo amministrativo.

Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui sopra entro 36 mesi, fatto salvo l'eventuale rinnovo del contratto, il presente contratto preliminare non avrà alcuna efficacia, sarà risolto espressamente ed irrevocabilmente, ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del contratto definitivo.



Il Promittente inoltre dà atto sin da ora che il Promissario avrà la facoltà di risolvere anticipatamente sia il presente contratto preliminare sia il contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie ed i suoi eventuali rinnovi, per qualsiasi causa o motivo venissero meno le autorizzazioni necessarie per la costruzione, l'esercizio e la gestione dell'impianto ovvero nel caso in cui, per qualsiasi motivo, venisse meno la sostenibilità economica, la bancabilità o finanziabilità dell'Impianto.

**Articolo 13 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto).** Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile, il promittente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il promissario a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che saranno, pertanto, legittimati a stipulare il contratto definitivo con il promittente, senza bisogno di accettazione e/o di ratifica da parte di quest'ultimo. Al ricorrere di tale ipotesi, il promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il promittente e dovrà semplicemente dare al promittente comunicazione scritta della cessione del contratto mediante raccomandata A.R., PEC, telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione della comunicazione

Resta convenuto che qualora il presente Contratto sia trasferito mediante cessione di ramo d'azienda, il Promittente Costituente rinuncia sin da ora al diritto di recedere dal presente Contratto ai sensi dell'Articolo 2558, 2° comma del Codice Civile

Resta altresì convenuto che il presente contratto non potrà essere ceduto ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.

**Articolo 14 (Imposte e spese).** Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del promissario comprese quelle inerenti l'IMU.

Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative e conseguenti, saranno a carico del promissario.

Le Parti espressamente concordano che, nel caso in cui le opere costruite sui terreni oggetto del presente preliminare dovessero comportare modifiche e/o variazioni in aumento delle imposte e/o dei tributi gravanti sui terreni di che trattasi - a titolo esemplificativo ma non esaustivo: IMU, Consorzio di bonifica -, la differenza sarà a carico di esso promissario, in quanto unico beneficiario delle opere e degli impianti.

**Articolo 15 (Obblighi di Riservatezza).** Le Parti saranno assoggettate agli obblighi di riservatezza consuetudinari in relazione ad operazioni aventi simili caratteristiche. In particolare, ai fini del presente atto, per "Informazioni Riservate" s'intendono, senza pretesa di esaustività, tutte le informazioni di qualsivoglia natura riferite alle Società e agli elementi che le compongono che, prima o dopo la firma della presente, siano fornite dalle Società e/o da soggetti designati, in forma scritta, orale o altra forma.

Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e permarrà per un egual periodo anche nel caso in cui il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.

**Articolo 16 (Trattamento dei Dati Personali).** Per le finalità dell'Incarico, in ossequio a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" (di seguito il "Decreto Privacy") e dal Regolamento UE 2016/679 (di seguito il GDPR), tutti i dati personali



saranno utilizzati al solo fine delle Attività oggetto del contratto.

**Articolo 17 (Legge Applicabile e Foro Competente).** Il presente Accordo è disciplinato dalle leggi della Repubblica Italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Cagliari, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

**Articolo 18 (Ripetizione per Atto Pubblico o Scrittura Privata Autenticata).** Il promittente si obbliga, a semplice richiesta del promissario, ad intervenire in atto pubblico e/o scrittura privata autenticata per ripetere e/o confermare il presente contratto.

La ripetizione sarà effettuata dinanzi ad un notaio scelto dal promissario tra quelli iscritti al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma entro 7 (sette) giorni dalla data in cui il promissario ne faccia richiesta. Tutte le spese notarili occorrenti per la ripetizione in atto pubblico e/o scrittura privata autenticata del presente contratto preliminare saranno a totale carico del promissario.

In caso di parere positivo di Terna il Contratto preliminare sarà autenticato presso lo studio del notaio Claudio Manzo di Roma in forma notarile entro e non oltre i 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente. **In caso di parere positivo da Terna sarà obbligo del Promittente ripetere la scrittura privata in forma notarile davanti al Notaio Manzo entro 7 giorni dalla data in cui il Promissario ne faccia richiesta.**

**Articolo 19 (Novazione).** Il presente Contratto supera e sostituisce ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

**Articolo 20 (Comunicazioni).** Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata, mediante posta elettronica e/o raccomandata A/R, ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente Venditore:

COTZA ANDREA via DEI MANDORLI n° 13 09025 Sanluri (SU)

n. cell: +39.3332264317 PEC: [COTZAANDREA@PEC.IT](mailto:COTZAANDREA@PEC.IT)

Per il Promissario Acquirente:

Mare Rinnovabili S.r.l – Viale del Poggio Fiorito 27 - 00144 Roma (RM)

n° tel. 392 6142403

PEC: [marerinnovabili@legalmail.it](mailto:marerinnovabili@legalmail.it)

All'Att.ne:

Dott. Andrea Masciotta - N° cell: 392 6142403 - Email: [a.masciotta@marerinnovabili.it](mailto:a.masciotta@marerinnovabili.it)

Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

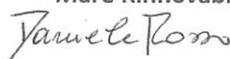
**CAGLIARI**, li 11/ottobre/2022

**IL PROMITTENTE**



**IL PROMISSARIO**

Mare Rinnovabili S.r.l



**MARE RINNOVABILI Srl**  
Viale del Poggio Fiorito 27  
00144 Roma

**Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008**



GENTILE CLIENTE,  
ABBIAMO RICEVUTO ED ESEGUITO IL VOSTRO ORDINE DI SEGUITO RIPORTATO:

**DATI ORDINANTE**

Ordinante: **MARE RINNOVABILI S.R.L.**  
 BIC: **POSOIT22**  
 IBAN: **IT21K0569603211000011123X69**  
 Filiale - Num.Rapporto: **138-0011123** Tipo Conto: **CCO** Divisa: **EUR**  
 Desc. Filiale: **ROMA**  
 Titolare effettivo: **NON RICHIESTO**

**DATI DISTINTA**

Riferimento: **VT00038089**  
 Importo distinta: **EUR** [REDACTED]  
 Data accettazione: **13-10-2022**  
 Data esecuzione: **13-10-2022**  
 Descrizione: **69893157\_20221013140456**  
 Valuta compensata: **N**

Importo addebito c/c ordinante:

**EUR** [REDACTED]

**BONIFICO**

Modalità Pagamento: **CONTO CORRENTE**  
 Rif. Operazione - TRN/CRO: **VTP22286T0047012480321103200IT**  
 Rif. Interno: **VT00100151**  
 Beneficiario: **COTZA ANDREA**  
 Descrizione: **CAPARRA CONFIRMATORIA COME DA CONTRATTO PRELIMINARE DI DDS SOTTOSCRITTO IN DATA 11.10.2022**  
 IBAN beneficiario: **IT59U0101543970000070080145** Commissioni e spese: **EUR** [REDACTED]  
 Banca beneficiario: **SARDIT31260**  
 Importo trasferimento: **EUR** [REDACTED] Data regolamento: **14-10-2022**  
 Tipo spese: **SHA** Spese riconosciute:

**Dettaglio spese:**

Commissione altre banche: **euro** [REDACTED]

La presente ricevuta è rilasciata per gli usi consentiti dalla legge.  
 La relativa lettera contabile verrà inviata secondo le modalità in uso.

**Sondrio, 13-10-2022**

BANCA POPOLARE DI SONDRIO  
 Sede Centrale

SCRITTURA PRIVATA DI INTEGRAZIONE AL  
CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

TRA

– Il Sig. Paolo Cotza nata a San Gavino Monreale il 02/01/1975 con C.F. CTZPLA75A02H856K;

di seguito denominato *promittente*

e

– Mare Rinnovabili S.r.l con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma in persona di Daniele Rosso codice fiscale RSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata *promissario*

PREMESSO CHE

- Che le parti sopra indicate hanno sottoscritto in data 11 Ottobre 2022 Il contratto preliminare di diritto di superficie allegato sotto la lettera "A" ai fini dell'installazione di un impianto fotovoltaico;
- Che nel suddetto contratto Preliminare di Diritto di Superficie hanno previsto che il Promissario entro e non oltre il 11 Ottobre 2023 si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di Euro [REDACTED].

DICHIARANO DI COMUNE ACORDO E RECIPROCAMENTE ACCETTANO

1. Di prorogare il termine di pagamento della seconda caparra confirmatoria e autentica notarile prevista per il 11 Ottobre 2023 al **1 Marzo 2024**. Di modificare Art. 4 "Caparra" in quanto la procedura di usucapione sarà a cura e spese del Promissario Acquirente ed i costi sostenuti per la stessa saranno da considerarsi a tutti gli effetti a titolo di caparra confirmatoria fino ad un tetto massimo di Euro [REDACTED]. Per questo motivo il giorno di stipula del contratto in forma notarile il Sig. Paolo Cotza non riceverà nessun tipo di pagamento. **I soldi che verranno investiti dalla Promissaria Acquirente al fine di ottenere la sentenza positiva di usucapione da parte del giudice verranno imputati e considerati a tutti gli effetti come caparra confirmatoria e quindi detratti dalla prima annualità.** Qualora la procedura di usucapione, per uno o più mappali, dovesse avere esito negativo e/o nel caso in cui il progetto di cui al presente contratto non venisse realizzato la parte Promittente Venditrice non sarà in alcun modo tenuta responsabile dei costi e delle spese sostenute dal Promissario Acquirente per la stessa.

1



Mare Rinnovabili S.r.l  
Viale del Poggio Fiorito 27 - 00144 Roma  
marerinnovabili@legalmail.it  
P.IVA 15321341008



MARE RINNOVABILI S.r.l  
Amministratore Unico

2. Art. 3 "Prezzo del Diritto di Superficie": Il prezzo annuale per ettaro del diritto di superficie viene modificato da Euro 3.500,00 per ettaro effettivamente utilizzato ad Euro [REDACTED] Il canone verrà aggiornato secondo gli indici ISTAT solo ed esclusivamente a partire dalla stipula del contratto definitivo di diritto di superficie.
3. Le parti dichiarano che la presente scrittura è da considerarsi parte integrante del contratto preliminare di Diritto di Superficie sottoscritto in data 11 Ottobre 2022 allegato alla presente sotto la lettera "A".

Roma 18 Settembre 2023

Il Promittente Venditore



Il Promissario Acquirente

**MARE RINNOVABILI Srl**  
Viale del Poggio Fiorito, 27  
00144 Roma  
Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008



**SCRITTURA PRIVATA  
PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE  
TRA**

- Il Sig. **COTZA PAOLO** (CF CTZPLA75A02H856K) nato a SAN GAVINO MONREALE (CA) il 02/01/1975
  - o Identificato con documento di riconoscimento C.I. n. CA00575FC rilasciato dal Ministero dell'Interno con Validità al 02.01.2030, che si allega alla presente.

di seguito denominato *promittente*

e

- **Mare Rinnovabili S.r.l** con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma- in persona di Daniele Rosso codice fiscale R SSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata *promissario*

con la presente scrittura privata, alla quale premettono che:

- a) il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili per complessivi **ettari 31 are 87 centiare 03**, come riportato nella seguente tabella:

Catasto	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Superficie
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	54	0.22.05
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	71	0.43.70
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	72	0.48.30
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	73	0.59.00
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	74	1.04.20
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	75	0.55.05
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	76	0.58.10
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	77	0.86.65
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	100	0.40.35
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	106	0.61.45
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	108	0.33.80
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	109	0.78.00
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	148	0.64.60
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	149	0.48.00
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	154	0.42.55
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	156	0.33.75
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	157	0.59.70
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	158	1.05.55
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	159	0.18.50

*Cotza Paolo*

*Pr*

T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	162	0.09.10
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	163	0.89.50
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	166	0.29.50
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	168	0.13.60
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	169	0.33.20
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	170	0.11.10
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	171	0.50.75
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	261	0.09.65
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	263	0.14.95
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	280	0.30.56
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	302	0.04.02
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	52	344	5.70.50
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	77	0.25.90
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	78	0.10.80
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	79	0.16.40
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	80	0.17.05
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	81	0.22.95
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	117	0.69.05
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	118	1.03.60
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	119	0.59.60
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	120	0.67.55
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	158	0.70.10
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	160	0.12.75
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	166	0.45.78
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	167	0.45.30
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	172	0.18.95
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	185	0.30.45
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	197	0.73.00
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	204	0.45.35
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	211	0.48.95
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	214	0.61.40
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	231	0.52.20
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	232	0.64.20
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	262	0.24.30
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	263	0.24.80
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	264	0.56.80
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	265	0.28.80
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	266	0.26.40
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	267	0.36.40

*Cotza Paolo*

T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	268	0.17.95
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	270	0.36.50
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	271	0.28.70
T	COTZA PAOLO	SANLURI (SU)	53	279	0.15.32
				TOTALE	31,8703

- b) il promissario, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni previste da leggi e regolamenti nazionali, regionali e locali, è interessato a sviluppare un progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e la conseguente immissione nella rete di trasmissione nazionale;
- c) il promittente, a fronte del pagamento di un prezzo onnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù di elettrodotto aereo e/o interrato per l'allocazione e l'esercizio delle linee elettriche di trasmissione sui terreni sopra identificati che dovessero essere interessati dalle opere principali e da quelle accessorie, cabine di trasformazione e/o di consegna dell'energia elettrica prodotta, impianti di storage (accumulo di energia prodotta) ed opere accessorie, viabilità di cantiere, di impianto e di servizio, recinzioni, impianti di video sorveglianza, di allarme e di qualsiasi altro tipo purché strumentali alla realizzazione del progetto e alla piena funzionalità dell'impianto, una volta costruito;
- d) il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire la propria posizione contrattuale e/o una porzione di essa in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, e che pertanto è opportuno prevedere nel testo del Contratto una clausola che contempli la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del contratto definitivo e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo articolo 12. Il contratto non potrà essere comunque ceduto dal promissario ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1 (Oggetto del Contratto).** Con la sottoscrizione del presente atto, il promittente, nella sua qualità di **proprietario/aggiudicatario/possessore** dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, promette e si obbliga, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario, il quale promette a sua volta di accettare ed acquistare, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) da esercitarsi sui terreni di cui sopra, avente ad oggetto la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico le cui caratteristiche e dimensioni saranno definite ad insindacabile giudizio del promissario stesso durante la fase di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del medesimo impianto, che rimarrà di proprietà di esso promissario. Il promittente

*Cotza Paolo*

*FR*

inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati.

**Articolo 2 (Area del diritto di superficie).** Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.

Il **Diritto di Superficie** occuperà l'area che sarà effettivamente impegnata ai sensi del progetto di impianto che dovrà essere valutato ed autorizzato dalla Regione, **con una decurtazione massima del 20% della totale superficie** e salvo conguagli emergenti dagli accertamenti dalla relazione notarile nonché dal CDU-Certificato Destinazione Urbanistica-.

**Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie).** Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di € [redacted] (Euro [redacted]) oltre accessori di legge se dovuti per ogni ettaro effettivamente occupato dall'impianto per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT, a partire dalla stipula della presente scrittura privata.

Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo l'intera superficie catastale dei terreni indicata alla premessa sotto la lettera "a", salvo decurtazioni riportate all'Articolo 2 (Area del diritto di superficie).

Il Prezzo, come sopra determinato, è da ritenersi omnicomprensivo poiché comprende espressamente tutti gli elementi individuati, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, nell'articolo 1 della presente scrittura. A tal riguardo, le Parti dichiarano che nella determinazione convenzionale del prezzo hanno tenuto conto di tutti gli obblighi che incomberanno in capo al proprietario, ivi comprese le servitù di linea elettrica aerea ed interrata, le servitù di passaggio e le altre facoltà previste a beneficio del promissario nella presente scrittura.

**Articolo 4 (Caparra)** Entro cinque (5) giorni lavorativi dalla data di stipula del presente contratto preliminare, il Promissario dovrà versare al Promittente la somma di Euro [redacted] (Euro [redacted]) a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 del codice civile con bonifico bancario emesso dalla Banca Popolare di Sondrio sul conto corrente intestato al Sig. COTZA PAOLO con coordinate bancarie-iban : IT412020084390000400509485.

Inoltre, il Promissario si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di [redacted] (Euro [redacted]) **entro e non oltre 12 mesi dalla data odierna.** Le spese sostenute dal Promissario per effettuare la procedura di usucapione verranno detratte dalla seconda caparra sino ad un massimo di Euro [redacted]. Nel caso in cui il Promissario non versi la seconda caparra entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare il Promittente sarà libero da qualsiasi vincolo contrattuale. Viene **esclusa** qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la **restituzione di quanto pagato** a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.

*Cotza Paolo*

*MR*

La **prima** caparra confirmatoria e la **seconda** caparra confirmatoria ed eventualmente la terza caparra definita all'art.6 verranno detratte dal pagamento della prima annualità alla stipula del contratto definitivo.

Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

**Articolo 5 (Durata del diritto di superficie).** Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), **con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo**. Il promittente si impegna a prolungare la concessione del DDS per ulteriori 10 anni, mantenendo l'aggiornamento del canone secondo gli indici ISTAT.

Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 anni.

Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio esclusivo carico e spese, il ripristino *ante operam* di tutte le aree interessate; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato nei lotti di cui in premessa verranno rimossi e rimarranno di proprietà del promissario.

Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

**Articolo 6 (Durata del contratto preliminare).** Il presente contratto preliminare avrà una durata di **mesi 24 (ventiquattro)**, con decorrenza dalla data di autentica notarile del contratto preliminare. Il contratto preliminare dovrà essere autenticato entro e non oltre 12 mesi dalla data odierna. La Promissaria, prima del decorso di detto termine, ha il diritto di prorogare il termine di mesi 24 per ulteriori mesi 12 (Dodici), anche in via unilaterale corrispondendo a favore della parte Promittente, per mezzo di strumenti tracciabili una **terza caparra** confirmatoria di [REDACTED] (Euro [REDACTED]).

**Articolo 7 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare).** Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.

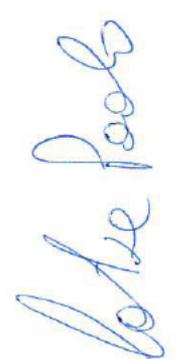
L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.

**Articolo 8 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente).** La parte promittente assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, dichiarando espressamente che i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà.

La parte promittente, inoltre, dichiara che:

- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, per quanto di loro conoscenza, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a

5



terzi;

– i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;

– i terreni – per quanto di quanto di loro conoscenza- non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura;

Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.

In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.

Entro 6 (sei) mesi dalla cessazione per qualsivoglia ragione dell'efficacia, per qualsiasi causa avvenuta, del Contratto Definitivo, il Terreno dovrà essere restituito al Concedente nello stesso stato in cui è stato consegnato, rimuovendo tutte le opere di proprietà del Beneficiario/Promissario insistenti sul Terreno e sgomberando le relative macerie, riportando il fondo agricolo nella situazione *ante operam*, di tutte le aree interessate dall'impianto fotovoltaico e relative servitù sia al termine del rapporto dei 32 anni salvo eventuale proroga, sia qualora il rapporto dovesse terminare prima di detto periodo .

Il Beneficiario/Promissario si obbliga alla data dell'atto definitivo, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di **messa in pristino e bonifica del fondo in oggetto**, a prestare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per l'importo "stabilito in via generale dalle Regioni o dalle Province delegate in proporzione al valore delle opere di rimessa in pristino o delle misure di reinserimento o recupero ambientale" ai sensi dell'art. 3.1 lettera j) D.M. 10-9-2010 Ministero dello sviluppo economico "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili". Questa garanzia verrà rilasciata al Promittente solo ed esclusivamente se non già richiesta da parte di enti/provincia e/o Regione.

In deroga alle previsioni di cui all'articolo 953 del Codice Civile, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsivoglia causa o ragione, il Concedente non diverrà proprietario né acquisirà alcun diritto sul Parco Fotovoltaico che rimarrà di esclusiva proprietà del Beneficiario.

Il Beneficiario/Promissario si obbliga a rilasciare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa che garantisca il pagamento di una somma pari ai primi 12 mesi del canone concordato. L'anzidetta fideiussione andrà rinnovata tacitamente a cadenza annuale (Revolving).

**L'eventuale insolvenza da parte del Beneficiario/Promissario per il mancato pagamento dei canoni per un periodo superiore a 12 mesi, sarà causa di risoluzione del contratto definitivo con conseguente decadenza del diritto di superficie.**

In caso di garanzie costituite dal Promissario a favore di istituti finanziari, le stesse rimarranno in essere, al più tardi, sino alla cessazione, per qualsivoglia motivo, del Contratto Definitivo.

**Articolo 9 (Diritto di Accesso al Terreno).** Con la sottoscrizione della presente scrittura privata la parte

*Lothe Feob*

*FR*

promittente si obbliga a consentire al promissario previo avviso, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle colture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo.

**Articolo 10 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo).** Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), la parte promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il promissario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti.

Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

**Articolo 11 (Manleva in favore del Promittente).** Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all'atto della stipula del contratto definitivo il promissario s'impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.

**Articolo 12 (Condizioni Risolutive).** L'efficacia del presente contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie alle condizioni quivi previste ed indicate, deve intendersi risolutivamente condizionata al verificarsi dei seguenti eventi:

- sussistenza della fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;
- ottenimento definitivo dal Gestore di Rete di una soluzione di connessione valida sia dal punto di vista tecnico sia da quello economico, che dovrà essere accettata dal promissario;
- conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). A tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie ed il promittente si obbliga sin d'ora ad autorizzare, accettare ed eseguire tutti gli atti eventualmente necessari e/o comunque richiesti dalla procedura, da intendersi sempre a spese del promissario;

*Colte Paolo*

*FR*

L'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie va stipulato prima dell'inizio dei lavori dichiarato nell'atto autorizzativo amministrativo.

Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui sopra entro 36 mesi, fatto salvo l'eventuale rinnovo del contratto, il presente contratto preliminare non avrà alcuna efficacia, sarà risolto espressamente ed irrevocabilmente, ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del contratto definitivo.

Il Promittente inoltre dà atto sin da ora che il Promissario avrà la facoltà di risolvere anticipatamente sia il presente contratto preliminare sia il contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie ed i suoi eventuali rinnovi, per qualsiasi causa o motivo venissero meno le autorizzazioni necessarie per la costruzione, l'esercizio e la gestione dell'impianto ovvero nel caso in cui, per qualsiasi motivo, venisse meno la sostenibilità economica, la bancabilità o finanziabilità dell'Impianto.

**Articolo 13 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto).** Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile, il promittente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il promissario a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che saranno, pertanto, legittimati a stipulare il contratto definitivo con il promittente, senza bisogno di accettazione e/o di ratifica da parte di quest'ultimo. Al ricorrere di tale ipotesi, il promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il promittente e dovrà semplicemente dare al promittente comunicazione scritta della cessione del contratto mediante raccomandata A.R., PEC, telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione della comunicazione

Resta convenuto che qualora il presente Contratto sia trasferito mediante cessione di ramo d'azienda, il Promittente Costituente rinuncia sin da ora al diritto di recedere dal presente Contratto ai sensi dell'Articolo 2558, 2° comma del Codice Civile

Resta altresì convenuto che il presente contratto non potrà essere ceduto ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.

**Articolo 14 (Imposte e spese).** Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del promissario comprese quelle inerenti l'IMU.

Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative e conseguenti, saranno a carico del promissario.

Le Parti espressamente concordano che, nel caso in cui le opere costruite sui terreni oggetto del presente preliminare dovessero comportare modifiche e/o variazioni in aumento delle imposte e/o dei tributi gravanti sui terreni di che trattasi - a titolo esemplificativo ma non esaustivo: IMU, Consorzio di bonifica -, la differenza sarà a carico di esso promissario, in quanto unico beneficiario delle opere e degli impianti.

**Articolo 15 (Obblighi di Riservatezza).** Le Parti saranno assoggettate agli obblighi di riservatezza consuetudinari in relazione ad operazioni aventi simili caratteristiche. In particolare, ai fini del presente atto, per "Informazioni Riservate" s'intendono, senza pretesa di esaustività, tutte le informazioni di qualsivoglia natura riferite alle Società e agli elementi che le compongono che, prima o dopo la firma della presente, siano fornite dalle Società e/o da soggetti designati, in forma scritta, orale o altra forma.

Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del



presente atto e permarrà per un egual periodo anche nel caso in cui il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.

**Articolo 16 (Trattamento dei Dati Personali).** Per le finalità dell'Incarico, in ossequio a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" (di seguito il "Decreto Privacy") e dal Regolamento UE 2016/679 (di seguito il GDPR), tutti i dati personali saranno utilizzati al solo fine delle Attività oggetto del contratto.

**Articolo 17 (Legge Applicabile e Foro Competente).** Il presente Accordo è disciplinato dalle leggi della Repubblica Italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Cagliari, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

**Articolo 18 (Ripetizione per Atto Pubblico o Scrittura Privata Autenticata).** Il promittente si obbliga, a semplice richiesta del promissario, ad intervenire in atto pubblico e/o scrittura privata autenticata per ripetere e/o confermare il presente contratto.

La ripetizione sarà effettuata dinanzi ad un notaio scelto dal promissario tra quelli iscritti al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma entro 7 (sette) giorni dalla data in cui il promissario ne faccia richiesta. Tutte le spese notarili occorrenti per la ripetizione in atto pubblico e/o scrittura privata autenticata del presente contratto preliminare saranno a totale carico del promissario.

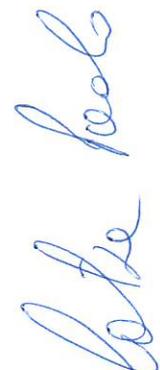
In caso di parere positivo di Terna il Contratto preliminare sarà autenticato presso lo studio del notaio Claudio Manzo di Roma in forma notarile entro e non oltre i 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente. **In caso di parere positivo da Terna sarà obbligo del Promittente ripetere la scrittura privata in forma notarile davanti al Notaio Manzo entro 7 giorni dalla data in cui il Promissario ne faccia richiesta.**

**Articolo 19 (Novazione).** Il presente Contratto supera e sostituisce ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

**Articolo 20 (Comunicazioni).** Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata, mediante posta elettronica e/o raccomandata A/R, ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente Venditore:  
COTZA PAOLO via BOLOGNA n° 8 09025 Sanluri (SU)  
n. cell: +39.347 6464722 PEC: paolo.cotza@pec.agritel.it

Per il Promissario Acquirente:  
Mare Rinnovabili S.r.l – Viale del Poggio Fiorito 27 - 00144 Roma (RM)  
n° tel. 392 6142403  
PEC: marerinnovabili@legalmail.it  
All'Att.ne:  
Dott. Andrea Masciotta - N° cell: 392 6142403 - Email: a.masciotta@marerinnovabili.it



Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

**CAGLIARI**, lì 11/ottobre/2022

**IL PROMITTENTE**



**IL PROMISSARIO**

**Mare Rinnovabili S.r.l**



**MARE RINNOVABILI Srl**  
**Viale del Poggio Fiorito 27**  
**00144 Roma**  
**Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008**



GENTILE CLIENTE,  
ABBIAMO RICEVUTO ED ESEGUITO IL VOSTRO ORDINE DI SEGUITO RIPORTATO:

**DATI ORDINANTE**

Ordinante: **MARE RINNOVABILI S.R.L.**  
 BIC: **POSOIT22**  
 IBAN: **IT21K0569603211000011123X69**  
 Filiale - Num.Rapporto: **138-0011123** Tipo Conto: **CCO** Divisa: **EUR**  
 Desc. Filiale: **ROMA**  
 Titolare effettivo: **NON RICHIESTO**

**DATI DISTINTA**

Riferimento: **VT00037763**  
 Importo distinta: **EUR** [REDACTED]  
 Data accettazione: **13-10-2022**  
 Data esecuzione: **13-10-2022**  
 Descrizione: **69892986\_20221013140357**  
 Valuta compensata: **N**

Importo addebito c/c ordinante:

**EUR** [REDACTED]**BONIFICO**

Modalità Pagamento: **CONTO CORRENTE**  
 Rif. Operazione - TRN/CRO: **VTP22286T0047153480321103200IT**  
 Rif. Interno: **VT00099987**  
 Beneficiario: **PAOLO COTZA**  
 Descrizione: **CAPARRA CONFIRMATORIA COME DA CONTRATTO PRELIMINARE DI DDS SOTTOSCRITTO IN DATA 11/10/2022**  
 IBAN beneficiario: **IT41Z0200843970000400509485** Commissioni e spese: **EUR** [REDACTED]  
 Banca beneficiario: **UNCRITM146G**  
 Importo trasferimento: **EUR** [REDACTED] Data regolamento: **14-10-2022**  
 Tipo spese: **SHA** Spese riconosciute:

**Dettaglio spese:**Commissione altre banche: **euro 1,50**

La presente ricevuta è rilasciata per gli usi consentiti dalla legge.  
 La relativa lettera contabile verrà inviata secondo le modalità in uso.

**Sondrio, 13-10-2022**

BANCA POPOLARE DI SONDRIO  
 Sede Centrale

SCRITTURA PRIVATA DI INTEGRAZIONE AL  
CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

TRA

– La Sig.ra Alessandra Cotza nata a Cagliari il 09/12/1977 con C.F. CTZLSN77T49B354M;

di seguito denominato *promittente*

e

– Mare Rinnovabili S.r.l con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma in persona di Daniele Rosso codice fiscale RSSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata *promissario*

PREMESSO CHE

- Che le parti sopra indicate hanno sottoscritto in data 11 Ottobre 2022 il contratto preliminare di diritto di superficie allegato sotto la lettera "A" ai fini dell'installazione di un impianto fotovoltaico;
- Che nel suddetto contratto Preliminare di Diritto di Superficie hanno previsto che il Promissario entro e non oltre il 11 Ottobre 2023 si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di Euro [REDACTED].

DICHIARANO DI COMUNE ACORDO E RECIPROCAMENTE ACCETTANO

1. Di prorogare il termine di pagamento della seconda caparra confirmatoria e autentica notarile prevista per il 11 Ottobre 2023 al **1 Marzo 2024**. Di modificare Art. 4 "Caparra" in quanto la procedura di usucapione sarà a cura e spese del Promissario Acquirente ed i costi sostenuti per la stessa saranno da considerarsi a tutti gli effetti a titolo di caparra confirmatoria fino ad un tetto massimo di Euro [REDACTED]. Per questo motivo il giorno di stipula del contratto in forma notarile la Sig.ra Alessandra Cotza non riceverà nessun tipo di pagamento. I soldi che verranno investiti dalla Promissaria Acquirente al fine di ottenere la sentenza positiva di usucapione da parte del giudice verranno imputati e considerati a tutti gli effetti come caparra confirmatoria e quindi detratti dalla prima annualità. Qualora la procedura di usucapione, per uno o più mappali, dovesse avere esito negativo e/o nel caso in cui il progetto di cui al presente contratto non venisse realizzato la parte Promittente Venditrice non sarà in alcun modo tenuta responsabile dei costi e delle spese sostenute dal Promissario Acquirente per la stessa.

1

Mare Rinnovabili S.r.l  
Viale del Poggio Fiorito 27 - 00144 Roma  
marerinnovabili@legalmail.it  
P.IVA 15321341008

Alessandra Cotza

MARE RINNOVABILI Srl  
Amministratore Unico

2. Art. 3 "Prezzo del Diritto di Superficie": Il prezzo annuale per ettaro del diritto di superficie viene modificato da Euro 3.500,00 per ettaro effettivamente utilizzato ad Euro **3.700,00**. Il canone verrà aggiornato secondo gli indici ISTAT solo ed esclusivamente a partire dalla stipula del contratto definitivo di diritto di superficie.
3. Le parti dichiarano che la presente scrittura è da considerarsi parte integrante del contratto preliminare di Diritto di Superficie sottoscritto in data 11 Ottobre 2022 allegato alla presente sotto la lettera "A".

Roma 18 Settembre 2023

Il Promittente Venditore



Il Promissario Acquirente

**MARE RINNOVABILI Srl**  
Viale del Poggio Fiorito, 27  
00144/Roma  
Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008



**SCRITTURA PRIVATA  
PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE  
TRA**

- La Sig.ra COTZA ALESSANDRA (CF CTZLSN77T49B354M) nata a CAGLIARI (CA) il 09/12/1977
  - o Identificata con documento di riconoscimento C.I. n. CA17507MI rilasciato dal Ministero dell'Interno con Validità al 09/12/2032 che si allega alla presente.

di seguito denominato *promittente*

e

- **Mare Rinnovabili S.r.l** con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma- in persona di Daniele Rosso codice fiscale R SSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata *promissario*

con la presente scrittura privata, alla quale premettono che:

- a)** il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili per complessivi ettari **16 are 99 centiare 53**, come riportato nella seguente tabella:

Catasto	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Superficie
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	27	0.22.15
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	28	0.25.25
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	29	1.25.15
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	30	0.23.20
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	31	0.26.30
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	38	0.05.65
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	42	0.56.45
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	43	0.86.25
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	45	0.52.55
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	46	0.23.70
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	47	0.28.90
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	48	0.28.15
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	49	0.25.90
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	50	0.30.25
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	51	0.14.25
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	52	0.95.55
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	53	0.50.30
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	119	0.09.80
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	120	0.08.10



T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	121	0.36.65
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	122	0.74.40
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	123	0.05.00
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	127	0.13.30
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	128	0.63.25
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	132	0.08.95
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	133	0.15.45
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	173	0.89.37
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	274	0.10.48
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	276	0.71.45
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	278	0.08.88
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	292	0.00.24
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	294	0.21.77
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	295	0.08.51
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	297	0.16.35
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	298	0.07.34
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	300	0.12.05
FFRR	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	329	0.02.66
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	330	0.59.89
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	333	1.61.11
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	337	0.87.27
T	COTZA ALESSANDRA	SANLURI (SU)	52	339	1.87.31
				<b>TOTALE</b>	<b>16.99.53</b>

- b) il promissario, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni previste da leggi e regolamenti nazionali, regionali e locali, è interessato a sviluppare un progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e la conseguente immissione nella rete di trasmissione nazionale;
- c) il promittente, a fronte del pagamento di un prezzo onnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù di elettrodotto aereo e/o interrato per l'allocazione e l'esercizio delle linee elettriche di trasmissione sui terreni sopra identificati che dovessero essere interessati dalle opere principali e da quelle accessorie, cabine di trasformazione e/o di consegna dell'energia elettrica prodotta, impianti di storage (accumulo di energia prodotta) ed opere accessorie, viabilità di cantiere, di impianto e di servizio, recinzioni, impianti di video sorveglianza, di allarme e di qualsiasi altro tipo purché strumentali alla realizzazione del progetto e alla piena funzionalità dell'impianto, una volta costruito;
- d) il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire la propria posizione contrattuale e/o una porzione di essa in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, e che pertanto è opportuno prevedere nel testo del Contratto una clausola che contempli la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in



forza del contratto definitivo e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo articolo 12. Il contratto non potrà essere comunque ceduto dal promissario ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1 (Oggetto del Contratto).** Con la sottoscrizione del presente atto, il promittente, nella sua qualità di **proprietario/aggiudicatario/possessore** dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, promette e si obbliga, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario, il quale promette a sua volta di accettare ed acquistare, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) da esercitarsi sui terreni di cui sopra, avente ad oggetto la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico le cui caratteristiche e dimensioni saranno definite ad insindacabile giudizio del promissario stesso durante la fase di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del medesimo impianto, che rimarrà di proprietà di esso promissario. Il promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati.

**Articolo 2 (Area del diritto di superficie).** Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.

Il **Diritto di Superficie** occuperà l'area che sarà effettivamente impegnata ai sensi del progetto di impianto che dovrà essere valutato ed autorizzato dalla Regione, **con una decurtazione massima del 20% della totale superficie** e salvo conguagli emergenti dagli accertamenti dalla relazione notarile nonché dal CDU-Certificato Destinazione Urbanistica-.

**Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie).** Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di € ██████████ (Euro ██████████) oltre accessori di legge se dovuti per ogni ettaro effettivamente occupato dall'impianto per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT, a partire dalla stipula della presente scrittura privata.

Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo l'intera superficie catastale dei terreni indicata alla premessa sotto la lettera "a", salvo decurtazioni riportate all'Articolo 2 (Area del diritto di superficie).



Il Prezzo, come sopra determinato, è da ritenersi onnicomprensivo poiché comprende espressamente tutti gli elementi individuati, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, nell'articolo 1 della presente scrittura. A tal riguardo, le Parti dichiarano che nella determinazione convenzionale del prezzo hanno tenuto conto di tutti gli obblighi che incomberanno in capo al proprietario, ivi comprese le servitù di linea elettrica aerea ed interrata, le servitù di passaggio e le altre facoltà previste a beneficio del promissario nella presente scrittura.

In merito al valore del fabbricato identificato dalla particella 329 del foglio 52 nel Comune di Sanluri (SU), le Parti convengono il prezzo di € [REDACTED] (Euro [REDACTED]), da liquidarsi unitamente al pagamento della prima rata utile.

**Articolo 4 (Caparra)** Entro cinque (5) giorni lavorativi dalla data di stipula del presente contratto preliminare, il Promissario dovrà versare al Promittente la somma di Euro 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00) a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 del codice civile con bonifico bancario emesso dalla Banca Popolare di Sondrio sul conto corrente intestato alla Sig.ra COTZA ALESSANDRA con coordinate bancarie-Iban : IT49D0200804810000106408759 .

Inoltre, il Promissario si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di [REDACTED] (Euro [REDACTED]) entro e non oltre 12 mesi dalla data odierna. Le spese sostenute dal Promissario per effettuare la procedura di usucapione verranno detratte dalla seconda caparra sino ad un massimo di Euro [REDACTED]. Nel caso in cui il Promissario non versi la seconda caparra entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare il Promittente sarà libero da qualsiasi vincolo contrattuale. Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la restituzione di quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.

La prima caparra confirmatoria e la seconda caparra confirmatoria ed eventualmente la terza caparra definita all'art.6 verranno detratte dal pagamento della prima annualità alla stipula del contratto definitivo.

Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

**Articolo 5 (Durata del diritto di superficie).** Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo. Il promittente si impegna a prolungare la concessione del DDS per ulteriori 10 anni, mantenendo l'aggiornamento del canone secondo gli indici ISTAT.

Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 anni.

Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio esclusivo carico e spese, il ripristino *ante operam* di tutte le aree interessate; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato nei lotti di cui in premessa verranno rimossi e rimarranno di proprietà del promissario.

Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

**Articolo 6 (Durata del contratto preliminare).** Il presente contratto preliminare avrà una durata di mesi 24 (ventiquattro), con decorrenza dalla data di autentica notarile del contratto preliminare. Il contratto preliminare dovrà essere autenticato entro e non oltre 12 mesi dalla data odierna. La Promissaria, prima del decorso di detto termine, ha il diritto di prorogare il termine di mesi 24 per ulteriori mesi 12 (Dodici), anche in via unilaterale corrispondendo a favore della parte Promittente, per



mezzo di strumenti tracciabili una **terza caparra** confirmatoria di [REDACTED] (Euro [REDACTED]).

**Articolo 7 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare).** Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.

L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.

**Articolo 8 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente).** La parte promittente assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, dichiarando espressamente che i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà.

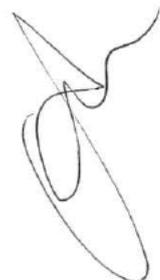
La parte promittente, inoltre, dichiara che:

- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, per quanto di loro conoscenza, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;
- i terreni - per quanto di quanto di loro conoscenza- non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura;

Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.

In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.

Entro 6 (sei) mesi dalla cessazione per qualsivoglia ragione dell'efficacia, per qualsiasi causa avvenuta, del Contratto Definitivo, il Terreno dovrà essere restituito al Concedente nello stesso stato in cui è stato consegnato, rimuovendo tutte le opere di proprietà del Beneficiario/Promissario insistenti sul Terreno e sgomberando le relative macerie, riportando il fondo agricolo nella situazione *ante operam*, di tutte le aree interessate dall'impianto fotovoltaico e relative servitù sia al termine del rapporto dei 32 anni salvo eventuale proroga, sia qualora il rapporto dovesse terminare prima di detto periodo.



Il Beneficiario/Promissario si obbliga alla data dell'atto definitivo, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di **messa in pristino e bonifica del fondo in oggetto**, a prestare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per l'importo "stabilito in via generale dalle Regioni o dalle Province delegate in proporzione al valore delle opere di rimessa in pristino o delle misure di reinserimento o recupero ambientale" ai sensi dell'art. 3.1 lettera j) D.M. 10-9-2010 Ministero dello sviluppo economico "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili". Questa garanzia verrà rilasciata al Promittente solo ed esclusivamente se non già richiesta da parte di enti/provincia e/o Regione.

In deroga alle previsioni di cui all'articolo 953 del Codice Civile, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsivoglia causa o ragione, il Concedente non diverrà proprietario né acquisirà alcun diritto sul Parco Fotovoltaico che rimarrà di esclusiva proprietà del Beneficiario.

Il Beneficiario/Promissario si obbliga a rilasciare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa che garantisca il pagamento di una somma pari ai primi 12 mesi del canone concordato. L'anzidetta fideiussione andrà rinnovata tacitamente a cadenza annuale (Revolving).

**L'eventuale insolvenza da parte del Beneficiario/Promissario per il mancato pagamento dei canoni per un periodo superiore a 12 mesi, sarà causa di risoluzione del contratto definitivo con conseguente decadenza del diritto di superficie.**

In caso di garanzie costituite dal Promissario a favore di istituti finanziatori, le stesse rimarranno in essere, al più tardi, sino alla cessazione, per qualsivoglia motivo, del Contratto Definitivo.

**Articolo 9 (Diritto di Accesso al Terreno).** Con la sottoscrizione della presente scrittura privata la parte promittente si obbliga a consentire al promissario previo avviso, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

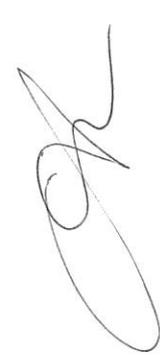
Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle colture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo.

**Articolo 10 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo).** Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), la parte promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il promissario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti.

Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.



**Articolo 11 (Manleva in favore del Promittente).** Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all'atto della stipula del contratto definitivo il promissario s'impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.

**Articolo 12 (Condizioni Risolutive).** L'efficacia del presente contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie alle condizioni quivi previste ed indicate, deve intendersi risolutivamente condizionata al verificarsi dei seguenti eventi:

- sussistenza della fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;
- ottenimento definitivo dal Gestore di Rete di una soluzione di connessione valida sia dal punto di vista tecnico sia da quello economico, che dovrà essere accettata dal promissario;
- conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). A tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie ed il promittente si obbliga sin d'ora ad autorizzare, accettare ed eseguire tutti gli atti eventualmente necessari e/o comunque richiesti dalla procedura, da intendersi sempre a spese del promissario;

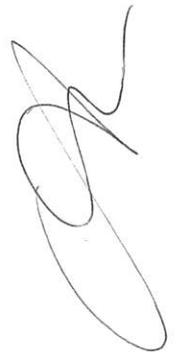
L'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie va stipulato prima dell'inizio dei lavori dichiarato nell'atto autorizzativo amministrativo.

Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui sopra entro 36 mesi, fatto salvo l'eventuale rinnovo del contratto, il presente contratto preliminare non avrà alcuna efficacia, sarà risolto espressamente ed irrevocabilmente, ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del contratto definitivo.

Il Promittente inoltre dà atto sin da ora che il Promissario avrà la facoltà di risolvere anticipatamente sia il presente contratto preliminare sia il contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie ed i suoi eventuali rinnovi, per qualsiasi causa o motivo venissero meno le autorizzazioni necessarie per la costruzione, l'esercizio e la gestione dell'impianto ovvero nel caso in cui, per qualsiasi motivo, venisse meno la sostenibilità economica, la bancabilità o finanziabilità dell'Impianto.

**Articolo 13 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto).** Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile, il promittente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il promissario a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che saranno, pertanto, legittimati a stipulare il contratto definitivo con il promittente, senza bisogno di accettazione e/o di ratifica da parte di quest'ultimo. Al ricorrere di tale ipotesi, il promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il promittente e dovrà semplicemente dare al promittente comunicazione scritta della cessione del contratto mediante raccomandata A.R., PEC, telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione della comunicazione

Resta convenuto che qualora il presente Contratto sia trasferito mediante cessione di ramo d'azienda, il Promittente Costituente rinuncia sin da ora al diritto di recedere dal presente Contratto ai sensi dell'Articolo 2558, 2° comma del Codice Civile



Resta altresì convenuto che il presente contratto non potrà essere ceduto ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.

**Articolo 14 (Imposte e spese).** Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del promissario comprese quelle inerenti l'IMU.

Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative e conseguenti, saranno a carico del promissario.

Le Parti espressamente concordano che, nel caso in cui le opere costruite sui terreni oggetto del presente preliminare dovessero comportare modifiche e/o variazioni in aumento delle imposte e/o dei tributi gravanti sui terreni di che trattasi - a titolo esemplificativo ma non esaustivo: IMU, Consorzio di bonifica -, la differenza sarà a carico di esso promissario, in quanto unico beneficiario delle opere e degli impianti.

**Articolo 15 (Obblighi di Riservatezza).** Le Parti saranno assoggettate agli obblighi di riservatezza consuetudinari in relazione ad operazioni aventi simili caratteristiche. In particolare, ai fini del presente atto, per "Informazioni Riservate" s'intendono, senza pretesa di esaustività, tutte le informazioni di qualsivoglia natura riferite alle Società e agli elementi che le compongono che, prima o dopo la firma della presente, siano fornite dalle Società e/o da soggetti designati, in forma scritta, orale o altra forma.

Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e permarrà per un egual periodo anche nel caso in cui il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.

**Articolo 16 (Trattamento dei Dati Personali).** Per le finalità dell'incarico, in ossequio a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" (di seguito il "Decreto Privacy") e dal Regolamento UE 2016/679 (di seguito il GDPR), tutti i dati personali saranno utilizzati al solo fine delle Attività oggetto del contratto.

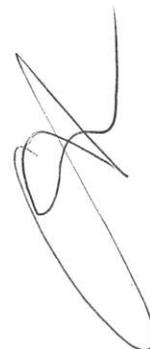
**Articolo 17 (Legge Applicabile e Foro Competente).** Il presente Accordo è disciplinato dalle leggi della Repubblica Italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Cagliari, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

**Articolo 18 (Ripetizione per Atto Pubblico o Scrittura Privata Autenticata).** Il promittente si obbliga, a semplice richiesta del promissario, ad intervenire in atto pubblico e/o scrittura privata autenticata per ripetere e/o confermare il presente contratto.

La ripetizione sarà effettuata dinanzi ad un notaio scelto dal promissario tra quelli iscritti al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma entro 7 (sette) giorni dalla data in cui il promissario ne faccia richiesta. Tutte le spese notarili occorrenti per la ripetizione in atto pubblico e/o scrittura privata autenticata del presente contratto preliminare saranno a totale carico del promissario.

In caso di parere positivo di Terna il Contratto preliminare sarà autenticato presso lo studio del notaio



Claudio Manzo di Roma in forma notarile entro e non oltre i 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente. **In caso di parere positivo da Terna sarà obbligo del Promittente ripetere la scrittura privata in forma notarile davanti al Notaio Manzo entro 7 giorni dalla data in cui il Promissario ne faccia richiesta.**

**Articolo 19 (Novazione).** Il presente Contratto supera e sostituisce ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

**Articolo 20 (Comunicazioni).** Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata, mediante posta elettronica e/o raccomandata A/R, ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente Venditore:

COTZA ALESSANDRA via Milano n° 11 09025 Sanluri (SU)  
n. cell: +39.349.77.43.508 PEC: alessandra.cotza@pec.coldiretti.it

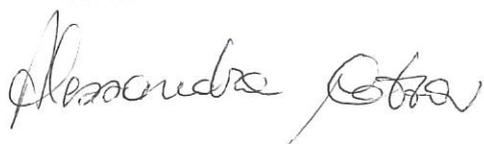
Per il Promissario Acquirente:

Mare Rinnovabili S.r.l – Viale del Poggio Fiorito 27 - 00144 Roma (RM)  
n° tel. 392 6142403  
PEC: marerinnovabili@legalmail.it  
All'Att.ne:  
Dott. Andrea Masciotta - N° cell: 392 6142403 - Email: a.masciotta@marerinnovabili.it

Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

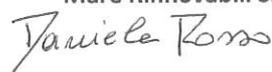
**CAGLIARI**, lì 11/ottobre/2022

**IL PROMITTENTE**



**IL PROMISSARIO**

**Mare Rinnovabili S.r.l**



**MARE RINNOVABILI Srl**  
**Viale del Poggio Fiorito 27**  
**00144 Roma**  
**Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008**



**Banca Popolare  
di Sondrio****Bonifico  
DISTINTA MULTIDIVISA****GENTILE CLIENTE,  
ABBIAMO RICEVUTO ED ESEGUITO IL VOSTRO ORDINE DI SEGUITO RIPORTATO:****DATI ORDINANTE**

Ordinante:	<b>MARE RINNOVABILI S.R.L.</b>	Tipo Conto:	<b>CCO</b>	Divisa:	<b>EUR</b>
BIC:	<b>POSOIT22</b>				
IBAN:	<b>IT21K0569603211000011123X69</b>				
Filiale - Num.Rapporto:	<b>138-0011123</b>				
Desc. Filiale:	<b>ROMA</b>				
Titolare effettivo:	<b>NON RICHiesto</b>				

**DATI DISTINTA**

Riferimento:	<b>VT00037921</b>
Importo distinta:	<b>EUR [REDACTED]</b>
Data accettazione:	<b>13-10-2022</b>
Data esecuzione:	<b>13-10-2022</b>
Descrizione:	<b>69893070_20221013140425</b>
Valuta compensata:	<b>N</b>

**Importo addebito c/c ordinante:****EUR [REDACTED]****BONIFICO**

Modalità Pagamento:	<b>CONTO CORRENTE</b>		
Rif. Operazione - TRN/CRO:	<b>VTP22286T0047053480321103200IT</b>		
Rif. Interno:	<b>VT00100067</b>		
Beneficiario:	<b>COTZA ALESSANDRA</b>		
Descrizione:	<b>CAPARRA CONFIRMATORIA COME DA CONTRATTO PRELIMINARE DI DDS SOTTOSCRITTO IN DATA 11.10.2022</b>		
IBAN beneficiario:	<b>IT49D0200804810000106408759</b>	Commissioni e spese:	<b>EUR [REDACTED]</b>
Banca beneficiario:	<b>UNCRITM1H60</b>		
Importo trasferimento:	<b>EUR [REDACTED]</b>	Data regolamento:	<b>14-10-2022</b>
Tipo spese:	<b>SHA</b>	Spese riconosciute:	

**Dettaglio spese:**Commissione altre banche: **euro 1,50**

La presente ricevuta è rilasciata per gli usi consentiti dalla legge.  
La relativa lettera contabile verrà inviata secondo le modalità in uso.

**Sondrio, 13-10-2022**

BANCA POPOLARE DI SONDRIO  
Sede Centrale

SCRITTURA PRIVATA DI INTEGRAZIONE AL  
CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

TRA

– Il Sig.ra **Fabrizio Tognon** nato a San Gavino Monreale (SU) il 21/07/1985 con C.F. TGNFRZ85L21H856Y residente a Sanluri (SU) nel Podere Gorizia int. 1;

di seguito denominato *promittente*

e

– Mare Rinnovabili S.r.l con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma in persona di Daniele Rosso codice fiscale RSSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata *promissario*

PREMESSO CHE

- Che le parti sopra indicate hanno sottoscritto in data 27 Dicembre 2022 Il contratto preliminare di diritto di superficie allegato sotto la lettera "A" ai fini dell'installazione di un impianto fotovoltaico;
- Che nel suddetto contratto Preliminare di Diritto di Superficie hanno previsto che il Promissario entro e non oltre il 27 Dicembre 2023 si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di Euro [REDACTED]

DICHIARANO DI COMUNE ACORDO E RECIPROCAMENTE ACCETTANO

1. Di prorogare il termine di pagamento della seconda caparra confirmatoria e autentica notarile prevista per il 27 Dicembre 2023 entro e non oltre il **1 Marzo 2024**.
2. Il Promittente Venditore conferma di optare per il pagamento del diritto di superficie attualizzato in una unica soluzione al momento di stipula del contratto definitivo al prezzo di Euro [REDACTED] per ogni ettaro.
3. Le parti dichiarano che la presente scrittura è da considerarsi parte integrante del contratto preliminare di Diritto di Superficie sottoscritto in data 27 Dicembre 2022 allegato alla presente sotto la lettera "A".

Roma 07 Novembre 2023

Il Promittente Venditore



Mare Rinnovabili S.r.l  
Viale del Poggio Fiorito 27 - 00144 Roma  
marerinnovabili@legalmail.it  
P.IVA 15321341008

Il Promissario Acquirente



**MARE RINNOVABILI Srl**  
Viale del Poggio Fiorito, 27  
00144 Roma 1  
Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008

**SCRITTURA PRIVATA DI INTEGRAZIONE AL  
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

**TRA**

Il Sig. **Diego Pani** nato a San Gavino Monreale (SU) il 22/09/1995 con C.F. PNADGI95P22H856V residente in Villacidro (SU) in Via Cortirisoni 26, 09039;

di seguito denominato **promittente**

e

– Mare Rinnovabili S.r.l con sede a Roma in Viale del Poggio Fiorito 27, 00144 codice fiscale 15321341008 e numero di iscrizione RM-1582533 nel registro delle imprese di Roma in persona di Daniele Rosso codice fiscale RSSDNL66E10H501U; nella sua qualità di amministratore unico;

di seguito denominata **promissario**

**PREMESSO CHE**

- Che le parti sopra indicate hanno sottoscritto in data 27 Dicembre 2022 Il contratto preliminare di Compravendita allegato sotto la lettera "A" ai fini dell'installazione di un impianto fotovoltaico;
- Che nel suddetto contratto Preliminare di Compravendita hanno previsto che il Promissario entro e non oltre il 27 Dicembre 2023 si obbliga a rilasciare una seconda caparra confirmatoria di Euro [REDACTED]

**DICHIARANO DI COMUNE ACORDO E RECIPROCAMENTE ACCETTANO**

1. Di prorogare il termine di pagamento della seconda caparra confirmatoria e autentica notarile prevista per il 27 Dicembre 2023 entro e non oltre il **1 Marzo 2024**.
2. Le parti dichiarano che la presente scrittura è da considerarsi parte integrante del contratto preliminare di Compravendita sottoscritto in data 27 Dicembre 2022 allegato alla presente sotto la lettera "A".

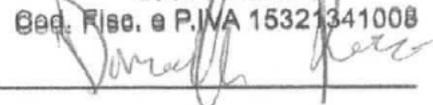
**Roma 07 Novembre 2023**

Il Promittente Venditore



Il Promissario Acquirente

**MARE RINNOVABILI Srl**  
Viale del Poggio Fiorito, 27  
00144 Roma  
Cod. Fisc. e P.IVA 15321341008



1