

ACCORDO DI UTILIZZO DELLA SOTTOSTAZIONE UTENTE 150/30 KV DI COLLEGAMENTO ALL'AMPLIAMENTO DELLA STAZIONE TERNA RTN DI "OTTANA"

tra i contraenti

La società GRV Smeraldo S.r.l., con sede legale in MILANO C.A.P. 20122, alla via DURINI, 9, iscritta al registro delle Imprese di Milano con Numero REA MI -2680739 e P.IVA 12728630968, rappresentata da Gianluca Veneroni, nato a Milano il 08/05/1963 C.F. VNRGLC63E08F2051 in qualità di Amministratore Unico, PEC: grvsmeraldo@legalmail.it (in seguito, chiamata "GRVS");

e

la società GREENERGY S.R.L., con sede legale in Castellaneta alla via Peucezia Snc, Codice Fiscale e/o Partita iva 02599060734, in persona del suo legale rappresentate pro tempore Valentino Vivo Codice Fiscale VVIVNT82A19C136S, PEC: greenergyimpianti@arubapec.it (in seguito, chiamata "Greenergy");

e

la società PACIFICO DOLOMITE S.R.L. con sede legale in Bolzano alla piazza Walther Von Vogelweide 8, Codice Fiscale e/o Partita iva 03158110217, in persona del suo legale rappresentate Fabian Angel Paul Herberg, PEC: pacificodolomitesrl@legalmail.it

(in seguito, chiamata "Pacifico Dolomite");

di seguito congiuntamente, anche, le "Parti"

e

Premesso che

- La società GRVS ha in corso lo sviluppo di numero 2 iniziative fotovoltaiche della potenza nominale di 17MW (iniziativa POT1) e 18 MW (iniziativa POT2) da ubicarsi nel Comune di Ottana (NU);
 - iniziativa POT1
 - La società INGVEPROGETTI S.R.L.S. ha ottenuto da Terna in data 20/02/2023 la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale) cod. id. 202202638, relativa allo schema di collegamento alla Rete di Trasmissione Nazionale (di seguito RTN) che prevede la connessione in antenna a 150 kV con il futuro ampliamento della Stazione Elettrica (SE) della RTN 220/150 kV denominata "Ottana";
 - La società INGVEPROGETTI S.R.L.S. ha accettato la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale) cod. id. 202202638 in data 03/04/2023;
 - La società GRVS. ha volturato la STMG 202202638 il giorno 18/04/2023.
 - iniziativa POT2
 - La società INGVEPROGETTI S.R.L.S. ha ottenuto da Terna in data 16/06/2023 la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale) cod. id. 202202631, relativa allo schema di collegamento alla Rete di Trasmissione Nazionale (di seguito RTN) che prevede la connessione in antenna a 150 kV con il futuro

- ampliamento della Stazione Elettrica (SE) della RTN 220/150 kV denominata "Ottana";
- La società GRVS ha volturato la STMG 202202631 il giorno 18/04/2023.
 - La società GRVS ha accettato la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale) cod. id. 202202631 in data 22/09/2023;
- La società Greenergy S.R.L. ha in corso lo sviluppo di 1 iniziativa fotovoltaica (iniziativa GREENERGY) della potenza nominale di 10MW da ubicarsi nel comune di Orani (NU)
- Iniziativa GREENERGY//
 - La società Greenergy S.R.L. ha ottenuto da Terna in data 08/03/2023 la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale) cod. id. 202300323, relativo allo schema di collegamento alla Rete di Trasmissione Nazionale (di seguito RTN) che prevede la connessione in antenna a 150kV con il futuro ampliamento a 150kV della Stazione Elettrica della RTN a 220kV denominata "Ottana"
 - La società Greenergy S.R.L. ha accettato la STMG in data 30/05/2023
- La società Pacifico Dolomite ha in corso lo sviluppo di 1 iniziativa fotovoltaica accoppiata ad accumulo elettrochimico della potenza di 83MWp PV e 21 MW BESS da ubicarsi nel comune di Noragugume (NU).
- Iniziativa PACIFICO DOLOMITE//
 - La società PACIFICO DOLOMITE ha ottenuto da Terna in data 05/10/2022 la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale) cod. id. 202201922, relativa allo schema di collegamento alla Rete di Trasmissione Nazionale (di seguito RTN) che prevede la connessione in antenna a 150 kV con il futuro ampliamento della Stazione Elettrica (SE) della RTN 220/150 kV denominata "Ottana";
 - La società PACIFICO DOLOMITE ha accettato la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale) cod. id. 202201922 in data 07/12/2022;

Tanto premesso

i sottoscritti convengono e stipulano quanto segue:

Oggetto del contratto

1. Le Parti concordano di condividere, a servizio dei rispettivi impianti le opere RTN (incluso lo stallo RTN) comuni per la connessione di cui alle premesse, inclusa un'area comune ove ubicare la stazione di trasformazione AT/MT e realizzare tutte le opere in media ed alta tensione necessarie per l'ingresso sullo stallo linea 150 KV.
2. In particolare, le Parti concordano, inoltre, di condividere (i) il montante AT a 150 kV e (ii) il cavo 150 kV di collegamento del suddetto montante a 150 kV allo stallo a 150 kV RTN. Saranno invece distinte e separate tutte le infrastrutture MT a servizio dei quattro impianti, in modo tale da garantire la possibilità di effettuare misurazioni separate delle rispettive produzioni di energia elettrica. Saranno, inoltre, separati i gruppi di trasformazione AT/MT.
3. Il presente accordo è volto unicamente a disciplinare le linee guida che regolamenteranno la condivisione delle opere comuni fermo restando che le Parti

convengono e si impegnano a negoziare e definire in buona fede i dettagli operativi della condivisione con uno o più accordi futuri che disciplinino compiutamente gli aspetti non regolamentati o i principi enunciati nel presente accordo entro e non oltre 40 giorni lavorativi dal momento del primo RTB da una delle Parti, anche in considerazione di quelle che saranno le tempistiche e le esigenze di sviluppo dei singoli impianti (in seguito "Regolamento di Condivisione"). Resta inteso che per RTB dovrà intendersi l'ottenimento titolo autorizzativo, la sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione o sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana nonché la decorrenza del termine di 125 giorni dalla menzionata pubblicazione senza che siano intercorse opposizioni o contestazioni avverso il medesimo titolo autorizzativo.

Il termine appena citato è considerato essenziale ex art. 1457 Cod. Civ.

Tuttavia, qualora una Parte ponga in essere condotte omissive o commissive volte ad ostacolare o rendere più gravosa la sottoscrizione del Regolamento di Condivisione o si rifiuti di sottoscriverlo, le altre Società provvederanno ad inviare ad essa una diffida ad adeguarsi entro un termine massimo di giorni 15 (quindici). Decorso infruttuosamente detto termine, il presente accordo si risolverà di diritto ex art. 1454 Cod. Civ. nei soli confronti della parte intimata. Conseguentemente, il Gestore di Rete sarà informato dalle altre parti circa l'estromissione di tale Parte, con ogni e consequenziale effetto di legge. A fronte di tanto, la Società estromessa nulla potrà far valere nei confronti delle altre Società.

4. Il Regolamento di Condivisione dovrà disciplinare, tra gli altri, almeno i seguenti aspetti:
- (i) le attività proprie della capofila, ovvero dell'interlocutore unico con Terna S.p.A. (in seguito la "Capofila") per la progettazione esecutiva, la realizzazione delle opere comuni e la manutenzione delle stesse, il meccanismo di controllo dell'attività della Capofila, il sistema di convocazione delle assemblee e di votazione ed il processo di sostituzione della Capofila in caso di inadempimento, necessità o opportunità, con la precisazione che tutte le comunicazioni interne dovranno essere fatte a mezzo PEC entro sette giorni dall'avvenimento o dalla notizia di interesse delle Parti, dovendosi intendere con "di interesse delle Parti" qualsiasi informazione o comunicazione che possa influenzare, positivamente o negativamente, l'iter autorizzativo, la realizzazione, la conduzione o la manutenzione del singolo impianto o della stazione;
 - (ii) processo di progettazione esecutiva delle opere comuni con redazione di un budget plan che dovrà tener conto, per quanto possibile, dei progetti presentati da ciascuna parte alle autorità competenti che sarà affidata ad un professionista/una società scelto/a di comune accordo tra le Parti a valle della comparazione tecnico/economica dei preventivi presentati in un determinato lasso temporale. La ripartizione delle spese sarà fatta in proporzione alla potenza in immissione degli impianti e saranno quindi definiti criteri di aggiustamento in caso di variazione tra le potenze richieste e quelle autorizzate;
 - (iii) procedimento di selezione del soggetto che realizzerà i lavori nel rispetto del budget plan (l'"Appaltatore") e modalità di esecuzione del relativo incarico con determinazione (a) degli stati di avanzamento dei lavori e dei meccanismi di ripartizione delle spese per la realizzazione delle opere comuni, che dovrà essere fatta in proporzione alla potenza autorizzata dell'impianto di ciascuna parte; e (b) degli stati di avanzamento dei lavori per le opere private e loro pagamento da parte di ciascuna parte, anche lasciando eventualmente libere le Parti di realizzare autonomamente i singoli stalli;

- (iv) modalità e tempistiche di costituzione dei diritti sulle aree di cui al successivo punto 9 a favore delle singole Parti;
 - (v) rilascio delle garanzie: a) la Capofila si assicurerà che l'Appaltatore, in forza della sottoscrizione del contratto di EPC, rilasci a quest'ultima debita garanzia a copertura dell'incarico conferitogli, con facoltà di cessione della detta garanzia, anche parzialmente, in favore delle altre Società e b) tutte le Parti si renderanno disponibili a prestare reciprocamente ogni eventuale garanzia occorrente;
 - (vi) modalità di esercizio e manutenzione delle opere comuni che saranno affidate ad una società scelta di comune accordo tra le Parti a valle della comparazione tecnico/economica dei preventivi presentati in un determinato lasso temporale, lasciando eventualmente libere le Parti di mantenere autonomamente i singoli stalli;
 - (vii) eventuali ulteriori meccanismi di gestione del rapporto tra la capofila e le altre Società e ogni ulteriore previsione necessaria a disporre un Regolamento di Condivisione che sia equo e funzionale per tutte le parti.
5. Le Parti concordano che la società GREENERGY rivestirà il ruolo di capofila e sarà pertanto l'interlocutore unico nei rapporti con Terna in relazione alla progettazione delle parti comuni d'impianto di cui al precedente punto 2. (i) e (ii) ed alle opere RTN (incluso lo stallo RTN) comuni.
6. Le Parti concordano che la società che per prima avrà raggiunto il RTB, come definito nelle premesse, avrà il diritto di rivestire il ruolo di Capofila ed interlocutore unico e di procedere alla costruzione delle Opere Comuni. Questa società pertanto andrà a costituire il nuovo interlocutore unico per Terna in relazione alle parti comuni d'impianto e alle problematiche che, più in generale, andranno a riferirsi all'intera area della sottostazione; l'interlocutore unico si impegna a tenere precisamente informate le altre due parti dei rapporti con Terna e del corretto funzionamento delle parti comuni dello stallo. In caso di recesso ai sensi del successivo art. 12 della Capofila, originaria o successivamente intervenuta ai sensi del presente articolo, le Parti si impegnano, entro 7 giorni lavorativi successivi all'efficacia di tale recesso, a nominare tra le altre società mandanti un nuovo interlocutore unico verso Terna, in sostituzione della precedente Capofila, affinché subentri nel ruolo e prosegua con le attività di progettazione, autorizzazione, costruzione e gestione delle Opere Comuni, anche in nome e per conto delle società mandanti. La Capofila precedente sarà obbligata a trasmettere alla nuova Capofila, tempestivamente e, comunque, non oltre 7 giorni lavorativi dalla propria nomina tutta la documentazione necessaria al compimento del proprio mandato.
7. Resta inteso che qualora la Capofila incorresse in un ritardo nell'esecuzione degli obblighi nascenti dal presente accordo o in altro maggiore inadempimento, è sempre fatto salva per le società mandanti la possibilità di mettere in mora la Capofila al fine di sollecitare l'adempimento. Qualora decorsi sessanta (60) giorni dalla formale messa in mora la Capofila non abbia provveduto ad adempiere, le società mandanti potranno nominare una nuova Capofila, investendola altresì del ruolo di interlocutore unico verso Terna, ai sensi del precedente art. 5.
8. Le Parti si danno atto, approvandolo, che Greenergy, in qualità di Capofila, ha sottoscritto, per sé o persona da nominare, in data 05/03/2024 a rogito notarile del notaio Giovanni Gorini n. Reg. Gen. 2790 e n. Reg. Part. 2393 registrato a Cagliari il 12/03/2024 e trascritto a Nuoro il 13/03/2024, il contratto preliminare di compravendita del terreno sito in Botolana (NU), censiti in Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 67, particelle 222, 242, 244, 248, 251 e 255, al fine di realizzare sulla medesima area tutte le

opere di utenza e ogni altra installazione necessaria (All. 1).

Le parti concordano che i costi ad oggi sostenuti da Greenergy per la sottoscrizione del contratto preliminare per l'ottenimento dei diritti sulle aree, ivi compresi i costi notarili, saranno rimborsati dalle altre Parti, dividendo i costi in parti uguali per le 3 società firmatarie del presente accordo entro 10 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Nell'eventualità in cui una delle Parti subentri in luogo dell'originaria Capofila, quest'ultima sarà obbligata a cedere il contratto preliminare predetto in favore della Capofila subentrante, che assumerà ogni obbligo e onere derivanti dal detto contratto, sia esso preliminare o definitivo, a fronte del ristoro di ogni eventuale ulteriore esborso sostenuto dall'originaria Capofila in relazione a detto terreno.

La Parte che stipulerà il contratto definitivo del terreno concederà, alle altre Parti, i diritti reali occorrenti per la realizzazione, gestione e manutenzione delle opere utente, previo pagamento, in suo favore, del corrispettivo per tali diritti, che sarà corrisposto dalle altre Parti in proporzione alla superficie utilizzata per ciascuna stazione utente, e per la sola area destinata ad ospitare le opere comuni, sarà sostenuta in parti uguali rispetto alle società firmatarie. Pertanto, la Parte che avrà acquisito in via definitiva i diritti sul terreno si impegna sin da ora a stipulare con ciascuna delle altre Parti, che si impegnano anch'esse a stipulare:

- a. un contratto definitivo di compravendita (il/i "Contratto/i Area Utente") avente ad oggetto la cessione a ciascuna Parte, previo frazionamento, del diritto di piena proprietà di una porzione di Terreno corrispondente all'Area Utente di ciascuna Parte, come risultanti all'esito della Progettazione;
- b. un contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto la cessione di quote indivise di proprietà dell'Area in Condivisione (il "Contratto Area in Condivisione") a ciascuna delle altre Parti, funzionale alla condivisione dello Stallo AT;
in via alternativa ai punti a e b,
- c. ogni ulteriore contratto di costituzione di diritti reali minori occorrente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - (i) il diritto di servitù di accesso pedonale e carraio;
 - (ii) il diritto di servitù di passaggio e, anche ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 121 del R.D. n. 1775/1933, di elettrodotto (i) del cavo MT interrato, all'interno della "sottostazione di condivisione" dove saranno collocate le sottostazioni utente di trasformazione, gli edifici a servizio di ciascun produttore (rispettivamente la Capofila e gli altri) e le parti comuni (ii) dei cavi di segnale e comunicazione TA e TV per la misura complessiva dell'energia immessa in rete, nonché necessari per la raccolta dei dati relativi alle protezioni e al controllo e alle misure per il corretto funzionamento e la corretta gestione dell'impianto;
 - (iii) il diritto di superficie sull'area pertinente allo stallo di ciascuna Parte;
 - (iv) ogni altro diritto sulle aree necessario alle mandanti al fine di realizzare le proprie opere utenza.

Tutte le altre Parti si impegnano in ogni caso, qualora fosse consentito dalla norma vigente relativa alla procedura autorizzativa attuata da ciascuna delle parti, a inserire nei propri piani particellari di esproprio da sottoporre ad autorizzazione alla costruzione ed esercizio dei propri Progetti tutte le aree necessarie per la realizzazione, gestione e manutenzione delle Opere Comuni e gli impianti propri di utenza in modo che, anche qualora la Capofila

venisse per qualunque ragione sostituita, comunque le altre parti possano procedere alla costruzione e all'esercizio condividendo l'area di condivisione fra loro.

9. Le Parti si danno atto, approvandolo, che ad oggi la società GRVS ha già conferito incarico di redigere il progetto definitivo delle opere relative alle parti comuni alla Ingveprogetti S.r.l., società del progettista Ing. Vece Giorgio (il "Progettista"). La planimetria avente ad oggetto delle Opere Comuni elaborata dal Progettista viene allegata al presente accordo (All. 2). GRVS consegna alla sottoscrizione del presente atto, la documentazione afferente al progetto definitivo elaborata dal proprio tecnico incaricato, anche in formato nativo editabile, alle altre Parti (Greenenergy e Pacifico Dolomite). Resta inteso che Greenenergy e Pacifico Dolomite potranno a loro volta integrare la parte relativa alla progettazione del proprio stallo di elevazione con tecnici abilitati definiti indipendentemente dalla scelta già presa da GRVS.
10. L'accesso alla sottostazione sarà possibile solo ed esclusivamente per il personale tecnico designato dai responsabili delle quattro società.
11. Per quanto attiene la sicurezza del personale che avrà accesso all'area e le modalità di accesso, queste saranno definite in un regolamento interno fra le quattro società, al fine di rendere ottimali le condizioni di sicurezza.
12. Ciascuna Parte potrà recedere dal presente accordo, prima dell'avvio dei lavori per la costruzione del proprio impianto, nel caso in cui non ottenga le autorizzazioni necessarie alla costruzione e all'esercizio del proprio impianto e/o qualora per qualsiasi motivo la stessa decida di rinunciare allo sviluppo e/o realizzazione del progetto/i di cui detiene la titolarità e/o della connessione alla RTN di cui in premessa. Il recesso sarà efficace dalla data dall'ultima ricezione da parte di tutte le Parti della comunicazione di recesso da inviarsi a mezzo PEC. Resta inteso che la Parte che avrà esercitato il recesso, sarà tenuta a partecipare alle spese e ai costi maturati ai sensi del presente accordo fino alla data di efficacia del recesso. Il presente accordo continuerà ad essere pienamente valido ed efficace tra le rimanenti Parti.
13. Le Parti concordano il layout delle Opere Comuni di cui all'Allegato 1.
14. Le Parti espressamente concordano e accettano che ciascuna Parte potrà cedere (anche qualora le prestazioni siano state parzialmente eseguite) il presente contratto a terzi (di seguito il "cessionario"), senza necessità di alcun ulteriore consenso e/o accettazione delle altre Parti che si intende sin da ora prestato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1407 del Codice civile, a condizione che:
 - A) il terzo cessionario accetti espressamente i contenuti del presente contratto e ove già stipulati il Regolamento di Condivisione e l'eventuale Regolamento di Gestione delle Opere Comuni e pertanto subentri in tutte le obbligazioni previste nei predetti accordi;
 - B) il cessionario abbia ottenuto da Terna la titolarità della relativa STMG.

La cessione sarà efficace nei confronti delle altre Parti al ricevimento della comunicazione via PEC in cui la Parte cedente notifichi alle altre Parti l'avvenuta cessione con indicazione dei dettagli del cessionario e dichiarazione che attesti che il cessionario è titolare della relativa STMG. Resta inteso che la cessione del presente accordo non comporterà una cessione automatica degli ulteriori accordi eventualmente conclusi tra le Parti, avuto particolare riguardo al Regolamento di Condivisione e all'eventuale Regolamento di Gestione delle Opere Comuni, la cui cessione sarà subordinata ad accettazione da tutte

le altre Parti, anche in considerazione della valutazione delle effettive competenze e capacità dell'eventuale cessionario.

15. Ogni e qualsiasi controversia derivante dal presente accordo sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

16. Ogni avviso, comunicazione o documento da inviarsi ad ognuna delle Parti ai sensi del presente accordo dovrà essere effettuato in forma scritta e inviato a mezzo posta elettronica certificata agli indirizzi di seguito indicati o ad ogni altro indirizzo successivamente comunicato per iscritto alle altre Parti:

- **GRVS** - grvsmeraldo@legalmail.it
- **Greenergy** - greenergyimpianti@arubapec.it
- **Pacifico Dolomite** – pacificodolomitesrl@legalmail.it

Milano – Castellaneta, li 28 giugno 2024

GRV Smeraldo S.r.l.
In persona del l.r.p.t.



Pacifico Dolomite S.r.l.
In persona del l.r.p.t.

Greenergy S.r.l.
In persona del l.r.p.t.

Si allega:

- 1) Contratto preliminare di compravendita del 05/03/2024;
- 2) Planimetria Opere Comuni.



Dr. GIOVANNI GORINI NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Registrato a Cagliari

il 12 marzo 2024

n. 4969 € 300,00

I sottoscritti:

- Buttù Antonello, nato a Gavoi il giorno 24 aprile 1967, residente a Gavoi, Via Repubblica n. 123, codice fiscale BTT NNL 67D24 D947G, nella sua qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Gavoi Viale Repubblica n.99 località Senosu, iscritta alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Nuoro al numero BTTNNL67D24D947G di codice fiscale e del Registro delle Imprese e al numero NU - 61780 del Repertorio Economico Amministrativo, partita IVA 00793710914;

di seguito denominato **"parte promittente venditrice"** o **"promittente venditrice"**;

- Pes Fabrizio, nato a Cagliari il giorno 20 aprile 1980, residente a Serramanna Corso Europa n. 19/A, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in nome e per conto della società:

- "GREENERGY S.r.l.", società con unico socio, con sede legale in Castellaneta (TA) Via Stazione s.c., capitale sociale di Euro 100.000,00 interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Taranto al numero 02599060734 di codice fiscale e del Registro delle Imprese e al numero TA - 157230 del Repertorio Economico Amministrativo, al presente atto autorizzato in virtù di procura speciale autenticata nella firma dalla Dr.ssa Giada Mobilio, Notaio in Massafra, in data 26 febbraio 2024, repertorio numero 15511 che, in copia cartacea certificata conforme al documento su supporto informatico, ai sensi dell'articolo 23 D.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e dell'articolo 57 bis II comma Legge Notarile, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

di seguito denominata **"parte promittente acquirente"** o **"promittente acquirente"**;

- **premettono che -:**

- il signor Buttù Antonello, nella sua predetta qualità, è pieno proprietario, in forza del titolo di provenienza infra citato, degli apprezzamenti di terreno in Comune di Bolotana siti in località "Corona Bentosa", censiti in Catasto Terreni al foglio 67, particelle 222, 242, 244, 248, 251 e 255, meglio infra descritti in consistenza, confini e dati catastali nel presente atto;

- sugli immobili in oggetto, la società promittente acquirente intende realizzare una cabina di elevazione e/o opere necessarie alla connessione a servizio di una struttura diretta alla produzione di energia da fonte fotovoltaica da immettere nel sistema elettrico nazionale; tali opere, vengono di seguito denominate

P U B B L I C A T O
alla Conservatoria dei
RR.II. di Nuoro
il 13 marzo 2024
Reg. Generale n.2790
Reg. Particolare n.2393
€ 235,00

"Impianto";

- è oggi intenzione del proprietario signor Buttu Antonello vendere detti immobili per il prezzo di Euro 279.656,00 (duecentosettantanovemilaseicentocinquanta-sei virgola zero zero) alla "GREENERGY S.r.l.".

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Il signor Buttu Antonello, nella sua predetta qualità, promette di vendere, con ogni obbligo di legge, subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive e risolutive infra specificate, alla società GREENERGY S.r.l. che, come sopra rappresentata, promette di acquistare per se o per persona o ente da nominare entro la data di stipula del contratto definitivo, ex art. 1401 C.C., la piena e perfetta proprietà, dei seguenti immobili in Comune di Bolotana, siti in località "Corona Bentosa", e precisamente:

- appezzamenti di terreno costituenti un unico corpo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 21.512 (ventunomilacinquecentododici), confinanti con le particelle 221, 218 e 223 del foglio 67 e con strada per più lati, censiti in Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- foglio 67, particelle:

- numero 222, pascolo, classe 5, are 13 centiare 40, Reddito Dominicale Euro 0,42, Reddito Agrario Euro 0,21;

- numero 242, pascolo, classe 5, are 33 centiare 53, Reddito Dominicale Euro 1,04, Reddito Agrario Euro 0,52;

- numero 244, pascolo, classe 5, are 9 centiare 41, Reddito Dominicale Euro 0,29, Reddito Agrario Euro 0,15;

- numero 248, pascolo, classe 5, ettari 1 are 12 centiare 53, Reddito Dominicale Euro 3,49, Reddito Agrario Euro 1,74;

- numero 251, pascolo, classe 5, are 4 centiare 82, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agrario Euro 0,07;

- numero 255, pascolo, classe 5, are 41 centiare 43, Reddito Dominicale Euro 1,28, Reddito Agrario Euro 0,64.

Per effetto del presente contratto, pertanto, la parte promittente venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla parte promittente acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto.

Si conviene comunque espressamente che la parte promittente acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1406 e seguenti del codice civile, e ciò fino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal proposito, la parte promittente venditrice presta sin d'ora il proprio consenso alla suddetta cessione di contratto.

Articolo 2

Le Parti convengono di subordinare l'efficacia del presente contratto preliminare all'avveramento entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, di tutti i seguenti eventi condizionanti (di seguito anche Condizioni Sospensive):

A) rilascio da parte delle competenti autorità o enti di tutte le autorizzazioni e di tutti i permessi necessari per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto sugli immobili oggetto del presente atto, compresi quelli relativi alle condutture elettriche e assenza di impugnazione delle stesse, nei termini di legge, da parte di terzi interessati, innanzi al tribunale amministrativo competente;

B) possibilità tecnica e ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica a condizioni, tecniche ed economiche, tali da rendere economicamente conveniente la realizzazione dell'Impianto;

C) reperimento, da parte della promittente acquirente, del finanziamento necessario per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

D) ottenimento di Diritti Accessori (di seguito, complessivamente: i "**Diritti Accessori**") che dovessero rendersi necessari per la realizzazione dell'Impianto, anche a carico dei fondi diversi dagli immobili promessi in vendita.

Durante la pendenza delle condizioni sospensive di cui sopra, le parti dovranno comportarsi in buona fede, collaborando affinché si realizzino tutti gli eventi condizionanti; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

L'avveramento delle condizioni sospensive sarà fatto constare da dichiarazione della parte promittente acquirente.

Indipendentemente dall'avverarsi delle condizioni sospensive, la parte promittente acquirente potrà recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, me-

diante semplice comunicazione alla controparte.

In caso di mancato avveramento di tutte le condizioni sospensive entro il predetto termine, o in caso di recesso della parte promittente acquirente le parti saranno liberate dalle obbligazioni assunte con il presente preliminare a tutti gli effetti di legge, con espressa rinuncia, da parte delle stesse, a qualsivoglia pretesa o azione, fatto salvo quanto previsto in appresso.

Entro la scadenza del termine di 24 (ventiquattro) mesi sopra citata, la parte promittente acquirente avrà diritto di prorogare unilateralmente il termine stesso di ulteriori 12 (dodici) mesi (detta proroga, pertanto, avrà scadenza il 36° (trentaseiesimo) mese dalla sottoscrizione del presente preliminare) mediante semplice comunicazione scritta, a fronte del versamento della somma prevista all'art. 3 lett. (C). Entro la scadenza di detto ultimo termine, la parte promittente acquirente avrà facoltà di prorogare ulteriormente e unilateralmente il termine, di ulteriori 12 mesi (detta proroga, pertanto, avrà scadenza il 48° (quarantottesimo) mese dalla sottoscrizione del presente preliminare), mediante semplice comunicazione scritta, a fronte del versamento dell'ulteriore somma prevista all'art. 3 lett. (D).

Le comunicazioni unilaterali di cui sopra dovranno avvenire alla parte promittente venditrice entro il termine di scadenza dei rispettivi periodi.

In occasione di dette proroghe unilaterali, la parte promittente acquirente dovrà sommariamente informare la parte promittente venditrice circa lo stato del progetto.

Le condizioni sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse della parte promittente acquirente, la quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte, a tutte od a ciascuna delle condizioni sospensive.

E' esclusa la facoltà di recesso della parte promittente venditrice.

Articolo 3

Il prezzo della futura vendita è stato tra le parti convenuto in Euro 279.656,00 (duecentosettantanovemilaseicentocinquantasei virgola zero zero) e il pagamento così convenuto:

A)- quanto a Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), dovranno essere corrisposti dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice entro 7 (sette) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 C.C.;

B)- quanto a Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), dovranno essere corrisposti dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 C.C., a condizione che, alla anzidetta scadenza, il presente contratto sia ancora in essere;

C)- quanto a Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), dovranno essere corrisposti dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice entro 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 C.C., a condizione che, alla anzidetta scadenza, il presente contratto sia ancora in essere e la parte promittente acquirente voglia avvalersi della proroga unilaterale di 12 (dodici) mesi prevista all'art. 2;

D)- quanto a Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), dovranno essere corrisposti dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 C.C., a condizione che, alla anzidetta scadenza, il presente contratto sia ancora in essere e la parte promittente acquirente voglia avvalersi della proroga unilaterale di ulteriori 12 (dodici) mesi prevista all'art. 2.

Il saldo, (in considerazione delle caparre versate), improduttivo di interessi, dovrà essere pagato dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo.

Pertanto l'intero importo del prezzo, pari a Euro 279.656,00 (duecentosettantanovemilaseicentocinquanta-sei virgola zero zero), dovrà essere corrisposto dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice, alla stipula del contratto definitivo, con modalità conformi a legge e, segnatamente, in base a quanto disposto dall'articolo 1385 I comma Codice Civile.

Le parti, in proprio e come sopra rappresentata dichiarano di non essersi avvalse per la conclusione del presente contratto di un mediatore.

Articolo 4

La vendita sarà fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dalla parte promittente venditrice diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli quali: l'atto di vendita a rogito Dr.

Paolo Lomonte, Notaio in Siniscola, in data 7 novembre 2012, repertorio numero 11362/6601, registrato a Nuoro il 9 novembre 2012 al numero 2270, trascritto a Nuoro il 9 novembre 2012 al numero 10254 Registro Generale e numero 8367 Registro Particolare.

Al fine della realizzazione dell'Impianto sugli immobili oggetto del presente atto, la parte promittente acquirente potrebbe avere necessità di costituire su detti immobili e su eventuali fondi confinanti servitù di elettrodotto, di cavidotto, di accesso e di passaggio e ogni altro diritto reale che, anche a seconda della soluzione di connessione che sarà proposta dal gestore della rete elettrica locale, possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione e il funzionamento dell'Impianto e la connessione dello stesso al sistema elettrico nazionale (i "**Diritti Accessori**"). Qualora tali fondi dovessero essere di sua proprietà, la parte promittente venditrice si impegna sin d'ora a concedere i "Diritti Accessori" su semplice richiesta scritta della parte promittente acquirente assieme alla compravendita degli immobili, senza maggiorazione del prezzo convenuto all'articolo 3 (tre) che si intende comprensivo anche di questi "Diritti Accessori".

Articolo 5

La parte promittente venditrice autorizza fin d'ora la parte promittente acquirente o terzi da quest'ultima all'uopo incaricati a richiedere, a cura e spese della promittente acquirente, i titoli autorizzativi necessari per la costruzione e connessione dell'Impianto alle competenti autorità nonché a svolgere qualsiasi relativo adempimento (quale ad esempio l'eventuale frazionamento catastale degli immobili oggetto del presente atto per identificare catastalmente le porzioni dell'immobile su cui insisterà l'Impianto), rendendosi disponibile a confermare in ogni sede la presente autorizzazione.

La parte promittente venditrice provvederà, pertanto, a semplice richiesta scritta della parte promittente acquirente, a firmare e/o a rilasciare la documentazione e le dichiarazioni utili ai fini della presentazione delle istanze per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione, la costruzione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che le spese dei relativi procedimenti saranno a carico della parte promittente acquirente.

Resta inteso che dette istanze per l'ottenimento delle autorizzazioni saranno presentate direttamente a nome della parte promittente acquirente o del terzo nominato.

In caso di inadempimento di qualsiasi obbligazione sopra citata la parte promittente venditrice, salva prova del maggior danno, dovrà corrispondere alla promittente acquirente una penale di Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo nell'adempimento di quanto richiesto.

La parte promittente venditrice autorizza la parte promittente acquirente a procedere sin d'oggi e pur in pendenza delle Condizioni Sospensive, agli eventuali frazionamenti degli immobili in oggetto che si rendessero necessari al fine di identificare catastalmente le porzioni di superficie sulle quali insisterà l'Impianto, comprensivo dei pannelli e delle cabine, obbligandosi a prestare tutta la necessaria collaborazione, anche ripetendo il proprio consenso.

Infine, sempre in pendenza delle Condizioni Sospensive, la parte promittente venditrice autorizza i rappresentanti, i delegati e i dipendenti della promittente acquirente a compiere sugli immobili oggetto del presente atto sopralluoghi, picchettamenti, rilievi, misurazioni, sondaggi, indagini e quant'altro necessario al fine di consentire la progettazione dell'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'Impianto senza che ciò comporti una modifica dello stato dei luoghi e delle colture ivi presenti.

Articolo 6

La parte promittente venditrice garantisce degli immobili in oggetto, la piena e perfetta proprietà, la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, ipoteche, diritti di prelazione legale o convenzionale a favore di chicchessia, volendo in caso contrario risponderne come per legge.

La parte promittente venditrice garantisce inoltre:

- di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta o tassa di qualsiasi natura e specie afferente agli immobili che resteranno comunque a suo esclusivo carico fino al momento della stipula del contratto definitivo;
- che non vi sono liti pendenti aventi ad oggetto gli immobili e che non vi sono contratti con terzi (ivi compresi contratti di locazione) e/o occupazioni di terzi;
- la commerciabilità degli immobili ai sensi delle vigenti norme urbanistiche;
- che, per quanto di sua conoscenza, gli immobili oggetto del presente atto sono completamente esenti, anche in relazione ad eventuali scorie di lavorazioni precedentemente ivi effettuate, da ogni possibile residuo tossico o nocivo e comunque da ogni possibile

fonte di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle falde acquifere;

- che gli immobili promessi in vendita sono esenti da vizi, difformità, evizione ai sensi di legge;

- che, per quanto di sua conoscenza, non sussistono vincoli storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici o di qualsiasi altro genere;

- la conformità rispetto alle planimetrie catastali;

- gli immobili promessi in vendita non sono stati acquistati mediante contratti con Ismea, PPC (piccola proprietà contadina) o con qualunque altra entità simile e/o usufruendo di qualsivoglia agevolazione;

- che sugli immobili in parola non gravano impegni derivanti dal loro inserimento in piani di sviluppo agricolo aziendale finanziate nell'ambito di Piani e Programmi di sviluppo agricolo e rurale cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR), non coerenti con la realizzazione dell'Impianto;

- che sugli immobili non sussistono opere fisse realizzate con contributi pubblici ai sensi dei bandi regionali POR 2000/2006, PSR 2007/2013 e OCM vino.

Restano pertanto - ancorché accertati o liquidati successivamente al trasferimento di proprietà - ad esclusivo carico della parte promittente venditrice, che ad ogni effetto manleva la promittente acquirente, ogni eventuale tributo, onere e sanzione amministrativa nonché ogni onere civile, ivi compreso qualsiasi obbligo di risarcire a terzi eventuali danni, anche relativi a violazioni della normativa urbanistica ed edilizia tempo per tempo applicabile, che si riferisca al periodo antecedente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Le parti si obbligano a produrre al notaio incaricato della stipula del contratto definitivo un certificato di destinazione urbanistica aggiornato dei terreni in oggetto entro i tempi tecnici strettamente necessari.

La parte promittente acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova quanto promesso in vendita, di averne valutato le caratteristiche e qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di vendita) e di accettarle integralmente. Dichiara inoltre di non aver rilevato vizi tali che rendano la cosa inidonea all'uso ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490 del codice civile).

Articolo 7

Il possesso giuridico e detenzione materiale di quanto in oggetto verranno dati il giorno della stipula del contratto definitivo: da tale data quindi vantaggi ed

oneri saranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

Articolo 8

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975 n.151 il signor Buttù Antonello dichiara di essere coniugato in regime della separazione dei beni.

Articolo 9

L'atto pubblico definitivo di compravendita sarà stipulato dal notaio scelto dalla parte promittente acquirente entro e non oltre 3 (tre) mesi dall'avverarsi dell'ultima delle condizioni sospensive di cui all'articolo 2 (due) del presente contratto, fatto salvo quanto previsto dallo stesso articolo 2.

La parte promittente acquirente comunicherà alla parte promittente venditrice, a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo indicato in comparsa o da quest'ultima comunicato, con preavviso di dieci giorni di calendario, la data di stipula. Qualora la parte promittente venditrice manifesti, tempestivamente e comunque entro tre giorni di calendario dalla ricezione dell'invito, la propria indisponibilità per la data indicata, la promittente acquirente comunicherà una data di stipula alternativa.

Qualora entro il termine di cui sopra non si sia addivenuti alla stipula del definitivo per rifiuto o colpa della parte promittente venditrice, quest'ultima sarà tenuta ad indennizzare la promittente acquirente con la somma di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) giornalieri per ogni giorno di ritardo, salvo la prova del maggior danno e fatti salvi i rimedi previsti dal Codice Civile, quali, a titolo esemplificativo, l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 Cod. Civ., l'intimazione ad adempiere ex art. 1454 Cod. Civ., la risoluzione giudiziale ex art. 1453 Cod. Civ., la risoluzione di diritto ex art. 1456 Cod. Civ., e fatto sempre salvo il risarcimento dell'eventuale maggiore danno.

Le parti, riconoscendo di essere state adeguatamente informate dal notaio autenticante le firme, in proprio e come sopra rappresentata, dichiarano di essere a conoscenza che, ai sensi dell'articolo 2645 *bis* del Codice Civile, gli effetti della trascrizione del presente atto preliminare cessano, in ogni caso, qualora entro tre anni dalla detta trascrizione, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare e della domanda giudiziale di cui all'art. 2652 I comma n.2) del Codice Civile.

Articolo 10

Qualora la legge lo preveda, il presente Contratto

Preliminare, entro e non oltre 10 giorni dalla sottoscrizione, ovvero dall'avvento dei relativi requisiti di legge, se intervenuti successivamente, sarà notificato, a cura della parte promittente venditrice a mezzo di piego raccomandato con ricevuta di ritorno, agli eventuali affittuari nonché ai confinanti dell'Immobile che, in quanto coltivatori diretti, possano avere un diritto all'esercizio del Diritto di Prelazione ai sensi della Legge 26 maggio 1965, n.590, come successivamente modificata e integrata dalla legge 14 agosto 1971, n. 817, nonché dal Decreto Legislativo n. 99 del 2004.

La parte promittente venditrice dovrà trasmettere copia delle singole offerte in prelazione e delle rispettive ricevute di ritorno alla parte promittente acquirente. La parte promittente venditrice potrà, in alternativa, ottenere la rinuncia scritta dagli aventi diritto all'esercizio del Diritto di Prelazione che dovranno dichiarare di conoscere il contenuto e i termini economici del presente contratto preliminare. Anche la rinuncia sottoscritta dovrà essere esibita in copia alla parte promittente acquirente.

Il presente contratto è dunque risolutivamente condizionato all'esercizio del diritto di prelazione agraria da parte di un soggetto avente diritto allo stesso. In caso di esercizio della prelazione da parte di alcuno degli aventi diritto, nulla sarà dovuto a qualsivoglia titolo o ragione da una parte all'altra e dovrà essere restituito ogni importo eventualmente già pagato da parte della promittente acquirente alla parte promittente venditrice.

Articolo 11

Tutte le controversie tra le Parti derivanti dal presente Contratto Preliminare saranno di competenza esclusiva del foro di Nuoro.

Articolo 12

Spese e tasse del presente atto sono a carico della parte promittente acquirente.

Resta invece a carico esclusivo della parte promittente venditrice che li assume, sollevando la promittente acquirente da ogni responsabilità e da ogni onere al riguardo, ogni tributo, diretto o indiretto, relativo all'eventuale plusvalenza realizzata con la cessione degli immobili in oggetto e/o al reddito derivante dalla stessa, nonché ogni e qualsiasi tributo od onere, costo o sanzione maturata prima della (o comunque dovuta in relazione al periodo precedente alla) data del trasferimento di proprietà, ancorché accertati o liquidati successivamente al trasferimento di proprietà.

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come sopra.

Per quanto concerne la normativa antiriciclaggio le parti, in proprio e come sopra rappresentata, dichiarano di essere edotte sul contenuto della detta normativa e sui limiti alla circolazione del denaro.

Le parti, con riferimento all'operazione economica oggetto del presente atto, ai sensi dell'articolo 22 del decreto legislativo 21 luglio 2007, n. 231, consapevoli delle sanzioni previste dall'articolo 55, terzo comma del decreto legislativo 231 del 2007, per chi omette di indicare le generalità del soggetto per conto del quale eventualmente esegue l'operazione o le indica false, in proprio e come sopra rappresentata, dichiarano di essere il titolare effettivo dell'operazione economica in oggetto e di rappresentare i titolari effettivi della società promittente acquirente, di non essere né avere rapporti con Persone Politicamente Esposte, né attuali né cessate da meno di un anno, e che non esistono persone fisiche per conto delle quali è realizzata l'operazione economica.

I sottoscritti dichiarano infine di aver preso atto della informativa ricevuta ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e articolo 13 I comma D.Lgs. 30 giugno 2003, n° 196 - Codice Privacy e di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in quest'atto.

Letto, approvato e sottoscritto.

F.to: - Buttu Antonello;
- Fabrizio Pes.

Repertorio n. 27705

Raccolta n. 13747

Autentica di Firma

Io sottoscritto Dr. Giovanni Gorini, Notaio in Quartu Sant'Elena, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, previ mio accertamento dell'identità personale delle parti, ammonizione da me Notaio rivolta loro, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sulle conseguenze previste dalla legge per le dichiarazioni false, reticenti e non rispondenti al vero e lettura della presente da me data alle stesse, certifico vere ed autografe le firme apposte alle ore diciassette e trentacinque alla presenza e vista mia, in fine ed a margine della scrittura che precede di:

- Buttu Antonello, nato a Gavoi il giorno 24 aprile 1967, residente a Gavoi Viale Repubblica n.123, codice fiscale BTT NNL 67D24 D947G, nella sua qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Gavoi Viale Repubblica n.99 località Senosu, iscritta

alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Nuoro al numero BTTNNL67D24D947G di codice fiscale e del Registro delle Imprese e al numero NU - 61780 del Repertorio Economico Amministrativo, partita IVA 00793710914;

- Pes Fabrizio, nato a Cagliari il giorno 20 aprile 1980, residente a Serramanna Corso Europa n. 19/A, non in proprio ma in nome e per conto della società:

- "GREENERGY S.r.l.", società con unico socio, con sede legale in Castellaneta (TA) Via Stazione s.c., capitale sociale di Euro 100.000,00 interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Taranto al numero 02599060734 di codice fiscale e del Registro delle Imprese e al numero TA - 157230 del Repertorio Economico Amministrativo, autorizzato in virtù di procura speciale autenticata nella firma dalla Dr.ssa Giada Mobilio, Notaio in Massafra, in data 26 febbraio 2024, repertorio numero 15511, che, in copia cartacea certificata conforme al documento su supporto informatico, ai sensi dell'articolo 23 D.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e dell'articolo 57 bis II comma Legge Notarile, trovasi allegata sotto la lettera "A".

Quartu Sant'Elena, al Viale Colombo civico 88, cinque marzo duemilaventiquattro.

F.to: - Dr. Giovanni Gorini, Notaio.

