



Dott. LORENZO CASSANO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO

DI SUPERFICIE E DIRITTI DI SERVITU'

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge che resterà depositata negli atti dal Notaio, che autenticcherà l'ultima delle firme tra:

Repertorio n. 181851

Raccolta n. 61905

quale "Parte Promittente Concedente":

Registrato a Foggia

- MARTELLI Bruno nato ad ASCOLI SATRIANO (FG) il 30 luglio /1942 codice fiscale MRT BRN 42L30A463I residente in Foggia alla P.zza C.Battisti 35

il 13/12/2021

al n. 24773

serie 1 T

quale "Parte Promissaria":

- la Società "IPC PUGLIA SRL" con sede legale in San Giovanni Teatino (CH) alla Via Aterno, 108 C.F. e P.IVA 04217120718, pec: ipcpugliasrl@pec.it, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante sign. ANGELORO Ivano nato a Torremaggiore (FG) il 17 gennaio 1964, autorizzato al presente atto in virtù dei poteri a lui conferiti dallo Statuto Sociale (per brevità in seguito indicata anche come la "Società")

Trascritto a FOGGIA

il 13/12/2021

si premette

1- Il sig. Martelli Bruno, che d'ora in avanti verrà indicato come "promittente", è proprietaria di un terreno sito in agro di Foggia e precisamente:

* foglio 160 particelle:

- 66 di Ha.23.05.76

- 7 di Ha.03.57.00

- 43 di ha.16.00.00

- 69 di Ha.09.43.00

Esteso, quindi, complessivamente per ha 52.05.76.

2- Che la IPC PUGLIA SRL che d'ora in avanti verrà indicata come "promissario", ha tra le sue finalità statutarie quella di promuovere iniziative per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con apporto di tecnologie affidabili e testate per lo sfruttamento, in particolare, dell'energia solare anche mediante accordi tecnico-commerciali con le principali società europee di produzione di pannelli fotovoltaici, ed ha, all'uopo, manifestato interesse specifico allo sviluppo di progetti inerenti l'installazione di impianti agrovoltaici, proponendo al promittente di sottoporre il lotto di terreno sopra individuato ad analisi volte alla determinazione della fattibilità tecnico-economica dei progetti medesimi;

3- In relazione all'esigenza di procedere ad un finanziamento, il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire in capo ai terzi finanziatori o ad altri sog-

getti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto 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 presente Contratto privato 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 Art 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente atto,

LE PARTI

Come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art.1) Il promittente promette e si obbliga, purché si avverino le condizioni di cui in premessa e meglio specificate al successivo Art.17, a costituire il diritto di superficie a favore del promissario, il quale si obbliga ad accettare, per sé o per persona, ente o società da nominare

nel Contratto definitivo, sul terreno di cui in premessa, e in dettaglio si precisa che le particelle oggetto della costituzione del diritto di superficie, saranno individuate insindacabilmente dal promissario in funzione delle esigenze progettuali e dei vincoli di qualsiasi natura che dovessero interessare l'area per la realizzazione di un progetto avente ad oggetto la costruzione di un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica (da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo, di moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato) nonché integrato con impianto olivicolo superintensivo che verrà gestito dal promissario.

Art.2) Il diritto di superficie sul lotto di terreno di cui in premessa individuato dal promissario, consisterà nella facoltà di posizionare al di sopra del terreno l'impianto agrovoltaico ed i relativi componenti accessori, nonché, se necessario, al di sotto del terreno ad una profondità non inferiore a mt. 1,5, il cavidotto di collega-

mento tra i moduli fotovoltaici e le cabine elettriche nonché con impianto olivicolo super intensivo.

Art.3) Il promittente dichiara espressamente che il lotto di terreno di cui in premessa:

a. è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta del promissario.

b. è libero da vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del diritto di superficie.

c. rimarrà nello stato di fatto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche nella planimetria allegata al presente accordo sotto la lettera "A", da parte del promissario, sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo.

Art.4) Il promittente dichiara che il terreno oggetto del presente contratto è di natura agricola;

Art.5) Con la sottoscrizione della presente scrittura privata il promittente si obbliga, previa comunicazione telefonica a consentire sin da ora e

sino alla costituzione del Contratto definitivo,
al promissario di accedere al lotto di terreno di
cui in premessa a proprio ed insindacabile giudi-
zio al fine di procedere a tutti i rilievi del ca-
so per compiere le analisi di fattibilità tecni-
co-economica del progetto e di svolgere tutte le
attività di analisi in loco (sopralluoghi, anali-
si, misurazioni, indagini topografiche, geologi-
che ecc.) salvo l'obbligo di indennizzare entro
tre mesi dalla constatazione del danno da avveni-
re per iscritto da parte del promittente, i danni
arrecati alle colture a causa delle attività so-
pra descritte, in maniera proporzionale alla su-
perficie di coltura danneggiata secondo il valore
dato dal prontuario agricolo vigente al momento
del verificato danno; si conviene che l'impossibi-
lità di compiere analisi di fattibilità tecni-
co-economica del progetto su tutta l'area interes-
sata dal lotto di terreno, anche per cause non im-
putabili al promittente, attribuirà al promissa-
rio la facoltà di recedere dal contratto.

Art.6) Il promittente si obbliga, inoltre, sin da
ora a prestare il proprio consenso, ove necessa-
rio, alla costituzione delle servitù di passaggio
e di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla

realizzazione ed al funzionamento dell'impianto agrovoltaiico sui lotti di terreno di cui alla premessa di sua proprietà e confinanti con quelli oggetto del diritto di superficie che saranno individuati di comune accordo tra le Parti. Nel caso in cui le opere accessorie ricadano su quote di terreno di proprietà del promittente non oggetto del presente preliminare, le parti addiverranno alla stipula di ulteriore contratto costitutivo di servitù o di diritto di superficie con indennizzo/canone separato, in base alla estensione del terreno utile all'esercizio delle servitù di passaggio per viabilità di servizio, di cavidotto o alla installazione di cabina o di quant'altro utile all'esercizio dell'impianto agrovoltaiico, considerate anche le zone di rispetto. Si conviene che tale atto, avrà durata analoga al principale oggetto del presente preliminare e che i diritti a costituirsi saranno a esclusivo beneficio dell'impianto agrovoltaiico e non utilizzabili per altri fini.

Art.7) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto), come sopra precisato, il promittente riconoscerà al promissa-

rio, senza null'altro a pretendere il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa, nonché di realizzare eventuali opere per il raggiungimento dell'impianto agrovoltaico, previo accordo con il promittente. Nel caso in cui la stipula del definitivo e quindi la installazione del agrovoltaico avvenga in periodo di raccolta della coltura in campo, il promissario si obbliga a corrispondere al promittente l'equivalente delle spese investite nonché il mancato raccolto. Nel caso invece, in cui il prodotto non sia ancora in fase di raccolta si obbliga al versamento delle sole spese. Nulla, invece, sarà dovuto se il campo è libero.

Art.8) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù, il promissario avrà la facoltà di accedere al fondo solo per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto agrovoltaico di cui alle premesse e gli altri interventi previsti dall'Art 7.

Art.9) Il Contratto definitivo avente ad oggetto l'obbligo per il promittente di costituire il di-

ritto di superficie e le relative servitù indicate all'Art.6, ossia il contratto definitivo sul lotto individuato in premessa e il contratto eventuale su quote di terreno sempre di proprietà del promittente, ma facenti parte di altri appezzamenti e per il promissario di accettare nei modi sopra indicati, dovrà essere stipulato entro il 31/12/2022, salvo proroga, a semplice richiesta del promissario, in caso di ritardo nella concessione delle autorizzazioni amministrative; il promissario ed il promittente di comune accordo, convengono che la data prevista per la sottoscrizione del o dei contratti definitivi potrà essere anticipata su richiesta del promissario, ferme restando le condizioni ed i tempi di pagamento previsti nel presente contratto preliminare; le spese per l'atto notarile saranno a carico del promissario.

Art.10) La durata del costituendo diritto di superficie e dei diritti di servitù ad esso collegati, come sopra specificato, è fin d'ora convenuta tra le Parti in anni trenta, decorrente dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo; le Parti si impegnano a trattare, entro due anni prima della data di scadenza indicata nel Contratto

definitivo, l'eventuale rinnovo ed aggiornamento del/dei Contratto stesso.

Art.11) Il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto del proprio lotto di terreno di cui in premessa, ove decidesse di alienarlo a terzi; qualora il promittente intenda vendere, dovrà informare per iscritto il promissario delle condizioni economiche offerte dal terzo, indicando in particolare l'area di terreno interessata, l'ammontare del prezzo di vendita, i termini e le modalità offerte per il pagamento del prezzo; il promissario potrà comunicare, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione e dovrà, nei trenta giorni successivi provvedere al pagamento del prezzo di vendita.

Art.12) Dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare sino alla stipula del Contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art 10, il promittente non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manuten-

zione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa.

Art.13) In ogni caso il promittente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno a terzi a qualunque titolo e salvo il diritto di prelazione di cui all'Art 11, a rendere opponibile l'obbligo di non fare di cui all'Art 12 ai terzi in questione mediante opportune previsioni contrattuali, salvo il risarcimento del danno.

Art.14) Il corrispettivo annuale spettante alla parte promittente per la concessione del diritto di superficie, viene così determinato:

- Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ettaro occupato dall'impianto agrovoltaico.

La prima rata sarà corrisposta contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie. Le successive ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT. Il mancato pagamento di una annualità farà cadere nel nulla il presente contratto. A garanzia del puntuale pagamento del canone il promissario si impegna a rilasciare idonea fideiussione assicurativa per tre anni di canone con obbligo di rinnovo con cadenza trienna-

le e fino alla scadenza del contratto.

La società Energie Rinnovabili S.r.l. con sede in Torremaggiore (FG) Corso Matteotti n.227 C.F. e P.IVA 03554280713 - PEC: srlenergierinnovabili@pec.it versa al Sig. MARTELLI Bruno, in nome e per conto della IPC Puglia S.r.l., a titolo di caparra confirmatoria la somma di euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero) a mezzo assegno circolare emesso da Banca Popolare di Bari filiale di Torremaggiore in data 1/12/2021 serie n.6001428517-06 con contestuale rilascio di quietanza.

Le parti convengono che tale importo verrà definitivamente incamerato dal promittente, nell'eventualità in cui per qualsiasi ragione non dipendente dalla volontà del promittente, non si dovesse giungere alla sottoscrizione del contratto definitivo e la promissaria rinuncia sin da ora a chiederne la ripetizione.

Nell'ipotesi, invece di stipula del contratto definitivo entro e non oltre il termine, l'importo oggi corrisposto a titolo di caparra confirmatoria sarà da intendersi quale acconto sull'importo complessivo convenuto quale corrispettivo per la cessione dei diritti e di conseguenza dell'impor-

to dovuto, in sede di sottoscrizione del contratto definitivo, come prima rata del pagamento, verrà detratta la somma oggi versata.

Art.15) Nel caso di stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù come precisato all'Art.6, il promissario manleverà il promittente da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto agrovoltaiico di cui in premessa.

Art.16) Nel caso in cui si pervenga alla stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù, le Parti concordano sin d'ora che il promissario si obbliga al ripristino ante operam delle aree alla scadenza del diritto di superficie e di servitù; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato sia in superficie e sottostanti, verranno rimossi entro 3 mesi dalla scadenza del contratto e rimarranno di proprietà del promissario, che provvederà alla bonifica del terreno a cura e spese della promissaria.

Con la cessazione del diritto di superficie, il promissario sarà tenuto a provvedere a sue spese alla cancellazione del diritto di superficie e delle Servitù connesse a detto diritto e al ripri-

stino della destinazione d'uso agricolo del terreno ante operam.

A garanzia dell'impegno alla rimozione dell'oliveto, svellimento e asporto dei pannelli fotovoltaici, delle cabine, dei cavidotti e di quant'altro costruito al fine di rendere produttivo l'impianto agrovoltaico, il promissario si impegna a rilasciare idonea fideiussione assicurativa all'atto della stipula del contratto definitivo.

Art.17) L'efficacia del presente Contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù alle condizioni previste e indicate nella presente scrittura privata, deve intendersi preventivamente condizionata al verificarsi di entrambi i seguenti eventi:

- verifica, da parte del promissario, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa;

- la positiva conclusione di tutti i relativi iter amministrativi e burocratici e/o, comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le

procedure amministrative necessarie ed il promittente si obbliga sin d'ora a sottoscrivere tutti gli atti eventualmente necessari perché richiesti dalla procedura.

Art.18) Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui al precedente Art.17, il presente Contratto preliminare non avrà alcuna efficacia ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del Contratto definitivo.

Art.19) Nel caso in cui, avveratesi le condizioni riportate nell'Art.17, il promittente si rifiuti in modo ingiustificato di procedere alla stipulazione del Contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie o di costituzione dei diritti di servitù, il promissario potrà risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del promissario al risarcimento dei danni.

Art.20) In relazione all'esigenza di procedere al finanziamento di cui sopra, il promittente consente al promissario, qualora lo ritenga necessario, previa comunicazione, di trasferire in capo a terzi finanziatori, o ad altri soggetti, la posizio-

ne contrattuale relativa al presente Contratto, fermo restando il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente contratto 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 all'art. 5, 14 e 16 di cui sopra. In caso di trasferimento in capo a terzi finanziatori o ad altri soggetti, della posizione contrattuale o di cessione del contratto dopo la stipula dei contratti definitivi, la promissaria, rimarrà obbligata in solido per adempimento del pagamento dei canoni, degli indennizzi e della bonifica del terreno. Resta inteso che in caso di sostituzione della parte promissaria, prima della stipula dei definitivi, l'obbligo della mensilità di cui all'Art.5, dovrà essere adempiuta dalla subentrata nei tempi e modi concordati nel presente atto.

Art.21) Il promissario potrà cedere questo Contratto, con tutti i diritti e tutte le obbligazioni, ad una già costituita società di gestione. La cessione della convenzione alla società sarà efficace nel momento in cui la società terza suben-

trante nella gestione dell'impianto faccia pervenire al promissario relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura privata. In ogni caso, il promissario non viene esonerato dall'adempimento delle obbligazioni assunte con questa convenzione e maturate e maturande nei confronti del promittente fino al termine del rapporto.

Art.22) Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del promissario; resta, peraltro, inteso che tutte le imposte relative al lotto di terreno di cui in premessa rimarranno a carico del promittente; mentre tutte le imposte relative all'impianto agrovoltaiico ed al diritto di superficie di cui in premessa rimarranno a carico del promissario.

Art.23) Il presente Contratto e tutte le informazioni che il promittente ottenga dal promissario per tutta la durata del rapporto devono essere considerate riservate e confidenziali, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o vi sia l'espresso consenso da parte del promissario alla loro diffusione.

Art.24) Il promissario si impegna a trattare qualunque dato relativo al promittente, raccolto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto o nel corso del rapporto nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n.196 del 30.6.2003, come di volta in volta attuato, integrato e modificato. Il promittente dà altresì atto, di essere stato edotto di quanto previsto dalla suddetta Legge in materia di trattamento dei dati personali e di esercizio dei relativi diritti da parte dell'interessato e di esprimere, con la sottoscrizione del presente Contratto, il consenso al promissario a trattare ed a comunicare i dati personali raccolti ed elaborati in relazione agli stessi, nei limiti in cui il trattamento e la comunicazione siano necessari alla sua esecuzione. In relazione ai dati personali del promittente (in seguito "dati") acquisiti in sede di negoziazione, conclusione o esecuzione della presente scrittura privata il promissario garantisce che:

a) i dati saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e/o automatizzati, per finalità riguardanti esclusivamente l'esecuzione del Contratto, ovvero per adempimenti di obblighi pre-

visti dalla normativa applicabile;

b) il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli potrebbe determinare difficoltà nell'esecuzione del presente Contratto.

In applicazione dell'art 13 del D.lgs. 30.6.2003 n.196, si allega al presente Contratto apposita informativa sotto la lettera "B".

Art.25) Si intende che in caso di invalidità, sopravvenuta o originaria, delle clausole del presente Contratto, lo stesso continuerà a rimanere efficace e vincolante tra le Parti in relazione alle clausole non interessate dalla invalidità; dal momento in cui una Parte dovesse informare l'altra circa l'esistenza di una causa di invalidità riguardante tutte o parte delle clausole del presente Contratto, ovvero dal momento in cui tale causa diventasse ufficialmente nota ad entrambe le Parti, le stesse si impegnano a negoziare la sostituzione delle clausole interessate dalla causa di invalidità in modo da conservare, per quanto possibile, il significato economico dell'accordo originariamente raggiunto.

Art.26) Il presente Contratto supera e sostituisce ogni precedente accordo raggiunto tra le par-

ti:

eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Art.27) Tutte le controversie che dovessero insorgere intorno alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto, le Parti stabiliscono che queste verranno devolute alla cognizione e decisione esclusiva del Tribunale competente per territorio. Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si dichiarano applicabili le norme del codice civile in materia di cessione del contratto, nomina del terzo ed ipoteca sul diritto di superficie.

Letto confermato e sottoscritto in Torremaggiore
li 2 dicembre 2021

F.to: MARTELLI Bruno. Ivano ANGELORO.

Repertorio n.181851-----Raccolta
n.61905

AUTENTICHE DI FIRME

L'anno duemilaventuno il giorno - due - 2 - del
mese di dicembre in Torremaggiore in un ufficio
alla Via Sacco e Vanzetti 9

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo
Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruo-

lo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Foggia e Lucera che:

- MARTELLI Bruno nato ad ASCOLI SATRIANO (FG) il
30 luglio /1942 codice fiscale MRT BRN 42L30A463I

residente in Foggia alla Piazza C.Battisti 35

- la Società "IPC PUGLIA SRL" con sede legale in
San Giovanni Teatino (CH) alla Via Aterno, 108

C.F. e P.IVA 04217120718, pec: ipcpu-

gliasrl@pec.it, in persona dell'Amministratore U-

nico e legale rappresentante sign. ANGELORO Ivano

nato a Torremaggiore (FG) il 17 gennaio 1964, au-

torizzato al presente atto in virtù dei poteri a

lui conferiti dallo Statuto Sociale,

delle cui identità personali e qualifiche io Nota-

io sono certo, essendo da me stati ammoniti sulle

responsabilità penali in caso di dichiarazioni

mendaci resa nella scrittura che precede ai sensi

del T.U. 28/12/2000 n.445, hanno apposto le loro

firme in calce alla scrittura che precede, a mar-

gine degli altri fogli e sugli allegati alla pre-

senza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in cal-

ce, ai detti margini e sugli allegati ed avendo

io Notaio dato lettura alle parti della scrittura

privata che precede e non degli allegati per e-

spressa dispensa avutane dalle parti che dichiara-

no di averne preso visione prima d'ora anche dei grafici in essi contenuti.

Sono le ore diciassette.

F.to: Notaio Lorenzo Cassano - segue sigillo notabile.