

**PRELIMINARE DI VENDITA**  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno  
il giorno tredici  
del mese di aprile.

In Gela, in Corso Vittorio Emanuele n. 231.

Innanzi a me, Dott.ssa Giorgia Damiata, Notaio con sede in Gela, iscritta a ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Caltanissetta e Gela,

SONO PRESENTI

- ALFIERI ANNA MARIA CARMELA, nata a Catania il 22 febbraio 1960 e residente a Palermo in Via della Mimosa 16, C.F.: LFR NMR 60B62 C351B, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma che quanto oggetto del presente è bene personale;

- ALFIERI LUIGI, nato a Palermo il 17 febbraio 1971 e residente a Palermo in Viale Leonardo Da Vinci 566, C.F.: LFR LGU 71B17 G273U, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

(di seguito, tutti, denominati parte "Promittente Venditrice");

- SCIUTO GUIDO, nato a Enna (EN) il 01/07/1978, C.F.: SCT GDU 78L01 C342E, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata "PV HELIOS S.R.L.", con sede legale in Valguarnera Caropepe (EN) in Via Roma n. 44, iscritta al Registro delle Imprese di Palermo ed Enna al numero, coincidente con codice fiscale e partita iva, 01290230869, REA n. EN-426832, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola/00), interamente sottoscritto e versato, legittimato al presente atto in forza di legge e di Statuto.

(di seguito denominata "Promissaria Acquirente").

(la Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente sono anche di seguito congiuntamente denominati le "Parti" e ciascuno una "Parte");

Detti componenti, della cui identità personale e poteri di notaio sono certo,

premettono che:

1. Parte Promissaria Acquirente opera nel settore delle energie da fonti rinnovabili ed intende realizzare, mettere in esercizio e gestire impianti di produzione di energia da fonte fotovoltaica;

2. la Promittente Venditrice risulta piena ed esclusiva proprietaria, per la quota di un mezzo ciascuno, dell'appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Butera (CL) alla Contrada Pozzillo, dell'estensione catastale complessiva ettari uno are ventinove e centiare sessanta (ha 01 are 29 ca 60) e comunque per quanto in effetti si trova; identificato al Ca-



tasto Terreni di detto Comune al foglio 200, Particella 183 (di seguito il "Terreno");

3. che il citato appezzamento di terreno è pervenuto a parte promittente venditrice in forza dei seguenti titoli:

- in data 19 giugno 1980 Alfieri Luigi, nato a Butera (CL) il 9 novembre 1897, ha donato al proprio figlio Alfieri Salvatore, nato a Butera (CL) il 19 dicembre 1926, quanto oggetto del presente con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Riggio di Butera, Rep. N. 344, registrato a Gela il 4 luglio 1980 al n. 1887 e debitamente trascritto;

- che in data 2 gennaio 2017 è deceduto senza lasciare testamento detto Alfieri Salvatore (Dich. Succ. n. 509 vol. 9990, Anno: 2017, presentata in data 23 febbraio 2017) al quale sono subentrati il Coniuge Cravana Rosa, nata a Butera (CL) il 27 settembre 1932, ed i di lui figli Alfieri Anna Maria Carmela e Alfieri Luigi, qui presenti;

- che in data 25 ottobre 2019 è deceduta senza lasciare testamento detta Cravana Rosa (Dich. Succ. n. 33vol. 88888, Anno: 2020, presentata il 2 gennaio 2020) alla quale sono subentrati i figli Alfieri Anna Maria Carmela e Alfieri Luigi, qui presenti;

4. la Promissaria Acquirente è interessata alla realizzazione di uno più impianti fotovoltaici, nonché delle opere accessorie e di collegamento per la produzione di energia sul Terreno, ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, eventuali modifiche all'impianto o al progetto relativo a tale impianto (di seguito l'Impianto");

5. la Promissaria Acquirente è pertanto interessata all'acquisto del Terreno sopra descritto al fine di realizzare l'Impianto e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, la Promissaria Acquirente dovrà richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni ed i permessi amministrativi necessari e le autorizzazioni di allacciamento alla rete di distribuzione elettrica (di seguito le "Autorizzazioni").

Ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1 - Consenso ed oggetto

Parte promittente Venditrice, in persona di ALFIERI ANNA MARIA CARMELA e ALFIERI LUIGI, per la quota di un mezzo ciascuno e congiuntamente e solidalmente per l'intero, si obbliga a vendere in favore della Parte promissaria Acquirente, la Società "PV HELIOS S.R.L.", che come rappresentata, si obbliga ad accettare, per sé o per persona da nominare, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:

- appezzamento di terreno sito nel Comune di Butera (CL) alla Contrada Pozzillo, dell'estensione catastale complessiva ettari uno are ventinove e centiare sessanta (ha 01 are 29 ca 60) e comunque per quanto in effetti si trova.

Identificato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 200, particella 183, seminativo 3, ha 01 are 29 ca 60, R.D. Euro 40,16 - R.A. Euro 12,05.

Confinate con strada provinciale Butera-Gela, con proprietà Puci e con proprietà Alfieri o suoi aventi causa.

#### Articolo 2 - precisazioni

Quanto promesso in vendita sarà trasferito a corpo, libero da persone e cose, con le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù.

Parte promittente venditrice dichiara che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto conforme ai dati catastali sopra citati.

#### Articolo 3 - Garanzie

Garantisce parte promittente alienante la libertà, al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali, oneri fiscali e vincoli derivanti anche da disciplina agraria, che possano pregiudicare la disponibilità ed il godimento di quanto promesso in vendita.

Parte promittente Venditrice garantisce inoltre che:

- di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita il Terreno, e di non avere alcuna doglianza o pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;

- che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente a quanto oggetto del presente.

Parte promittente Venditrice, stante le garanzie di cui sopra, si impegna a:

- comunicare tempestivamente alla Parte promissaria Acquirente qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti di Parte promissaria Acquirente in relazione a quanto oggetto del presente ed all'Impianto Fotovoltaico;

- ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;

#### Articolo 4 - Prezzo

Le Parti convengono il corrispettivo in complessivi euro 20.000,00 (ventimila/00) all'ettaro. Il prezzo sarà calcolato moltiplicando Euro 20.000,00 (ventimila/00) per ettari 01.29.60 e quindi la cessione procede per l'importo totale di euro 25.920,00 (venticinquemilanovecentoventi/00).

Detto prezzo verrà regolato con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 1.000,00 (mille/00) che la parte promittente venditrice dichiara aver già ricevuto, a titolo di caparra confirmatoria, (TRN: 0306923477409308488373083730IT) eseguito in data 08 gennaio 2021, intestato ad Alfieri Luigi, per la sottoscrizione del presente contratto preliminare, da imputarsi a scomputo sul saldo finale;

- quanto ad euro 1.000,00 (mille/00) vengono corrisposti a titolo di caparra confirmatoria a mezzo di bonifico bancario tratto in data odierna, intestato ad Alfieri Luigi, numero identificativo 104655817, da imputarsi a scomputo sul saldo finale;



Della detta somma Parte Promittente Venditrice rilascia corrispondente quietanza.

- ulteriori depositi di euro 1.000 (mille/00) verranno versati con cadenza di 12 (dodici) mesi fino alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.

Per tali ulteriori somme costituirà quietanza liberatoria la contabile bancaria di avvenuto pagamento.

Il saldo del prezzo sarà versato entro la data della stipula del Contratto Definitivo.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti convengono espressamente che non saranno dovuti oneri accessori.

#### Articolo 5 - Provenienza

Quanto promesso in vendita è pervenuto a parte promittente in forza di giusti titoli già citati in premessa.

#### Articolo 6 - Possesso e data di stipula definitivo

Le parti espressamente convengono che il possesso di quanto in oggetto del presente si trasferirà al momento della stipula dell'atto pubblico definitivo che avverrà entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine di impugnazione dell'Autorizzazione Unica (o PAUR o PAS a seconda dei casi) ex Art. 12 del Decreto Legislativo n. 387/2003 che parte promissaria Acquirente si impegna ad ottenere e comunque entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto.

Ove il Contratto Definitivo non venga sottoscritto entro tale data, il presente Contratto si rinnoverà automaticamente per una volta per un periodo di 12 (dodici) mesi dietro pagamento di euro 1.000,00 (mille/00) per ogni ettaro utile.

Le parti si danno reciprocamente atto che il termine è da intendersi perentorio.

Trascorso il termine di validità del presente Contratto senza che sia stato sottoscritto il Contratto Definitivo, il presente Contratto perderà qualsiasi valore ed efficacia e comporterà la piena e libera disponibilità del bene da parte della Promittente Venditrice. Le somme versate a titolo di caparra saranno trattenute dalla parte venditrice.

Il Promissario Acquirente potrà, in qualsiasi momento a partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, mediante avviso per iscritto, inviato o trasmesso mediante raccomandata A/R e/o a mano all'indirizzo indicato in comparsa della Promittente Venditrice, da consegnarsi entro i termini di validità del presente Contratto, fissare la data di stipula del Contratto Definitivo davanti a Notaio designato dal medesimo Promissario Acquirente, con un preavviso di almeno 15 giorni.

#### Art. 7 - Recesso

Le Parti convengono espressamente che la Promissaria Acquirente avrà la facoltà di recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento con effetto immediato mediante lettera raccoman-

data con avviso di ricevimento, senza che la Promittente Venditrice abbia nulla a valere o a pretendere a qualsivoglia titolo.

Le somme versate a titolo di caparra non saranno restituite.

#### ART. 8 - Accesso all'area

La Promittente Venditrice si impegna, nel periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto e la stipula del Contratto Definitivo a permettere lo svolgimento di ogni attività di verifica, di ispezione, di controllo e di rilevazione di stati, situazioni e dati, relativi al Terreno, il tutto a cura e spese della Promissaria Acquirente.

Tutto quanto sopra pattuito dovrà avvenire nella maniera meno incomoda per la proprietà. La Promittente Venditrice si impegna ad assistere in modo ragionevole la Promissaria Acquirente nello svolgimento, da parte della Promissaria Acquirente, le attività di cui al suddetto paragrafo.

#### Articolo 9 - Condizioni generali autorizzazioni

In ogni caso, le Parti riconoscono che con la sottoscrizione del presente Contratto la Promittente Venditrice presta espressamente il proprio consenso e conferisce delega, ad ogni effetto di legge, alla Promissaria Acquirente affinché la stessa possa presentare le istanze ed ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo richiesto per l'installazione dei pannelli fotovoltaici (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, PAUR, Autorizzazione Unica, SCIA, PAS ecc.) e la realizzazione e la gestione di uno o più Impianti e di ogni opera o lavoro ad essa relativa e/o accessoria.

Ove richiesto dalle pubbliche autorità, la Promittente Venditrice si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, a fornire dichiarazioni di assenso ed a sottoscrivere ogni istanza o domanda affinché la Promissaria Acquirente possa ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la realizzazione e la gestione dell'Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie. L'eventuale rifiuto della Promittente Venditrice di sottoscrivere richieste ed istanze per la installazione dell'Impianto e/o delle opere funzionali ed accessorie comporterà, trascorsi 30 (trenta) giorni dalla richiesta della Promissaria Acquirente mediante raccomandata A/R, la risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. nonché il risarcimento dei relativi danni.

Allo scopo, Parte promissaria Acquirente, come previsto dalle normative vigenti in materia, presenterà apposita polizza fideiussoria alla Regione Siciliana per l'ottenimento dell'Autorizzazione Unica dell'Impianto, prima della realizzazione delle relative opere.

#### ART 10 - Cessione del Contratto

Le Parti concordano che il presente Contratto potrà essere ceduto dalla Promissaria Acquirente a soggetti terzi con sem-



plice comunicazione alla Promittente Venditrice.

#### ART. 11 - Clausole Finali

Il presente Contratto disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti in relazione alla promessa di compravendita del Terreno, così che ogni precedente impegno e/o contratto inerente detto Terreno deve considerarsi, sin d'ora, risolto e sostituito dal presente Contratto.

Ogni modifica ai patti raggiunti in questa sede dovrà essere apportata per iscritto e sottoscritta specificatamente da entrambe le Parti. Diversamente, qualsiasi modifica si avrà per non effettuata e non valida.

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto le parti rinviando alle norme di legge ai sensi dell'art 1374 c.c.

#### ART. 12 - Forma

Il Contratto Definitivo sarà stipulato, a insindacabile scelta della Promissaria acquirente, con la forma della scrittura privata autenticata ovvero dell'atto pubblico, presso il Notaio indicato dalla Promissaria acquirente.

Tutte le clausole contenute nel presente Contratto, da considerarsi essenziali ai fini della validità dello stesso, dovranno essere riportate nel Contratto Definitivo e potranno essere modificate concordemente dalle Parti solo per iscritto.

#### ART. 13 - Spese

Le spese di registrazione del presente atto e tutte quelle accessorie e conseguenti sono a carico della Promissaria Acquirente, ad eccezione di quelle relative alle imposte per trascrizione di accettazione ereditaria che sono a carico di parte promittente Venditrice.

#### ART.14 - Riservatezza

Le Parti si impegnano a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente Contratto - o della quale dovesse successivamente venire a conoscenza in relazione all'Impianto - ed a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto della Promissaria Acquirente, restando fin d'ora inteso che la Promissaria Acquirente avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto ad eventuali terzi investitori o ad istituti di credito. L'eventuale violazione da parte della Promittente Venditrice degli obblighi assunti da parte delle Promittente Venditrice nel presente articolo comporterà alla risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. nonché il risarcimento dei relativi danni.

#### ART. 15 - Legge applicabile

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia inerente l'interpretazione o l'esecuzione del presente Contratto le Parti di comune accordo stabiliscono che competente a decidere sarà in via esclusiva il foro previsto da codice Civile.

#### Articolo 1 - Privacy

Con riferimento al D.lgs 196/2003 e successive modifiche ed a



tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano il Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di quest'atto ed in forma scritta tutta l'informativa in materia di protezione dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e nei modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che ho letto ai componenti che mi dichiarano di approvarlo.

Scritto da me Notaio su tre fogli, occupa dodici pagine fin qui

Si sottoscrive alle ore tredici e minuti cinquantotto

Firmato: Alfieri Anna Maria Carmela, Alfieri Luigi, Sciuto Giudo, Giorgia Damiata - Notaio

"COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE"  
SI RILASCI PER USO.....  
GELA, 20/04/2021  
consentito in corso di registrazione



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Giorgia Damiata". Below the signature is a blue circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO GIORGIA DAMIATA" around the perimeter and "GELA" in the center. The seal is partially obscured by the signature.