

MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA
VALUTAZIONI ED AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI



COMUNE DI VILLACIDRO
Provincia SU

TITOLO
TITLE

REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU PENSILINA SITO NEL
COMUNE DI VILLACIDRO (SU) PER UNA POTENZA TOTALE DI 51 MW

PROGETTAZIONE
ENGINEERING

Ing. Giuliano Giuseppe Medici
Ing. Arch. Valeria Medici
Ing. Arch. Elisa Defraia

COMMITTENTE
CLIENT

SHARDANA ENERGETICA SRL

OGGETTO
OBJECT

DISPONIBILITA' DEL SUOLO_VIA

SCALA / SCALE

DATA / DATE

NOVEMBRE 2021

REL

P

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
(Art. 46 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)**

Il sottoscritto Alessandro Migliorini nato a Genova (GE) il 29/10/1973, residente a Genova (GE) Piazza del Principe n.4, in qualità di Legale Rappresentante della società SHARDANA ENERGETICA s.r.l., P.IVA 04417810167, premesso che intende realizzare un impianto fotovoltaico a orientamento monoassiale della potenza di 51.000 kW da ubicare in un terreno sito nel Comune di Villacidro (SU), consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000

DICHIARA

di avere piena disponibilità dei terreni interessati dal progetto sopracitato identificati come di seguito (rif. Piano particellare):

Catasto Terreni Comune di Villacidro (SU)

- Foglio 106 Mappali 10, 21, 22, 24, 25, 87.
- Foglio 107 Mappali 13, 15, 18, 21, 22, 26, 37, 38.
- Foglio 108 Mappali 22, 31, 38, 54, 56, 58, 59, 6, 62, 64, 67, 71.
- Foglio 113 Mappali 1, 2, 4, 16, 17, 40, 70, 71, 83, 87, 92, 93, 95, 97, 98, 119, 121, 129.
-

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D. Legislativo 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Milano, 30/11/2021

Alessandro Migliorini


Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione può essere:

- sottoscritta in presenza del dipendente addetto;
- sottoscritta e inviata (all'ufficio competente) per posta, via fax o tramite incaricato allegando la fotocopia non autenticata di un documento di identità.

CONTRATTO PRELIMINARE COSTITUTIVO DI DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno 2020 (duemilaventini), il giorno 25 (venticinque) del mese di febbraio, con la presente scrittura ("Contratto") da valere a tutti gli effetti di legge tra:

- Mastinu Pietro, nato a Bergamo, il giorno 11 agosto 1964, domiciliato per la carica a Bergamo, nella sede dell'ente che rappresenta,

il quale interviene sia nella sua qualità di amministratore unico e, quindi, legale rappresentante della società:

- Immobiliare 5G S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n. 40, capitale sociale euro 12.000,00, versato per euro 3.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo: 04423300161,

legittimato al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri allo stesso conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni dello statuto sociale, nonché specificatamente autorizzato con delibera dell'assemblea dei soci assunta in data 23 febbraio 2020, giusta estratto delle pagine nn. 2020/14, 2020/15, 2020/16, 2020/17, 2020/18 e 2020/19 del Libro dei Verbali delle Assemblee della società, certificato conforme dall'avv. Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, in data 24 febbraio 2020, ("Parte Promittente"),

sia nella sua qualità di amministratore unico e, quindi, legale rappresentante della società:

- Shardana Energetica S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n. 40, capitale sociale euro 10.000,00, versato per euro 2.500,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo: 04417810167,

legittimato al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri allo stesso conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni dello statuto sociale, nonché specificatamente autorizzato con delibera dell'assemblea dei soci assunta in data 21 febbraio 2020 che, in estratto dal libro dei verbali dell'assemblea della società, certificata conforme dal professor Giuseppe Werther Romagno, notaio in Carbonia, in data odierna, repertorio n. 37.018, si allega al presente atto sotto la lettera "A)",

("Parte Promissaria Acquirente" o "Superficiario").

(la Parte Promissaria Acquirente e il Promittente saranno nel seguito congiuntamente definiti come le "Parti" e singolarmente ciascuno come una "Parte").

Premesso che

La Parte Promittente ha stipulato:

A) in data 24 febbraio 2020, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Professor Giuseppe Werther Romagno, Notaio in Carbonia, in corso di repertoriazione ed espletamento formalità perchè nei termini, un contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie in favore di essa Promittente (di seguito, il "Preliminare"), con il signor:

- Farina Francesco, nato a Nughedu San Nicolò, il giorno 22

Registrato a
Cagliari
il 19/03/2020
n. 5087 Serie 1T
Pagati euro 355,00

ottobre 1936, residente a Sanluri, podere Isonzo, codice fiscale FRN FNC 36R22 F975V, (di seguito il "Proprietario")
avente ad oggetto i seguenti appezzamenti di terreno:

in **Comune di Villacidro**, e precisamente:

- **appezzamento di terreno** formante un unico corpo della superficie catastale complessiva di **ettari 08** (zero otto), **are 87** (ottantasette) e **centiare 95** (novantacinque), confinante nell'insieme con le particelle 13, 11 e 44 dello stesso foglio.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 106 (centosei)**, particelle:

- **10 (dieci)**, di ettari 03, are 83, centiare 35, reddito dominicale euro 296,98, reddito agrario euro 178,19;

- **24 (ventiquattro)**, di ettari 02, are 55, centiare 20, reddito dominicale euro 197,70, reddito agrario euro 118,62;

- **25 (venticinque)**, di ettari 02, are 49, centiare 40, reddito dominicale euro 193,21, reddito agrario euro 115,92,

della superficie catastale complessiva di mq. 88.795 corrispondenti ad ettari 8 are 87, centiare 95

B) in data 24 febbraio 2020, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Professor Giuseppe Werther Romagno, Notaio in Carbonia, in corso di repertoriazione ed espletamento formalità perchè in termini, un contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie in favore di essa Promittente (di seguito, il "Preliminare") con:

- Coinu Anna, nata a Fonni, il giorno 20 maggio 1943, residente a Fonni, vico Mola n. 11, codice fiscale CNO NNA 43E60 D665X;

- Cualbu Antonio nato a Nuoro, il giorno 12 febbraio 1972, residente a Fonni, vico Mola n. 11, codice fiscale CLB NTN 72B12 F979F;

- Cualbu Giuseppina, nata a Fonni, il giorno 7 febbraio 1965, residente a Vallermosa, via Case Sparse, codice fiscale CLB GPP 65B47 D6650;

- Verachi Salvatore, nato a Fonni, il giorno 24 dicembre 1959, residente a Vallermosa, via Case Sparse, codice fiscale VRC SVT 59T24 D665H;

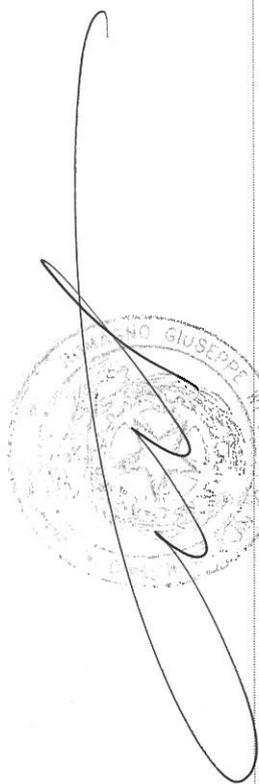
- Cualbu Maddalena, nata a Nuoro, il giorno 7 agosto 1961, residente a Villacidro, località Giana, codice fiscale CLB MDL 61M47 F979Z;

- Cualbu Giovannina, nata a Fonni, il giorno 2 dicembre 1962, residente a Fonni, via Cugusi n. 42, codice fiscale CLB GNN 62T42 D665C,

(di seguito, tutti collettivamente, il "Proprietario"), avente ad oggetto i seguenti appezzamenti di terreno:

in **Comune di Villacidro**, e precisamente:

- **appezzamento di terreno** della superficie catastale di **ettari 01** (zero uno), **are 60 (sessanta)** e **centiare 80 (ottanta)**, confinante con la strada comunale, con la ferrovia e con la particella 19 dello stesso foglio.



L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 106 (centosei), particella 22 (ventidue), porzioni:**

AA), di are 90, centiare 00, reddito dominicale euro 32,54, reddito agrario euro 13,94;

AB), are 70, centiare 80, reddito dominicale euro 3,66, reddito agrario euro 1,83.

- **appezzamento di terreno** formante un unico corpo della superficie catastale complessiva di **ettari 02** (zero due), **are 91** (novantuno) e **centiare 70** (settanta), confinante nell'insieme con la ferrovia e con le particelle 24 e 29 dello stesso foglio.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 107 (centosette), particelle:**

- **22 (ventidue), porzioni:**

AA), di ettari 02, are 00, centiare 00, reddito dominicale euro 72,30, reddito agrario euro 30,99;

AB), di are 33, centiare 80, reddito dominicale euro 3,49, reddito agrario euro 2,62;

- **26 (ventisei), porzioni:**

AA), di are 49, centiare 00, reddito dominicale euro 17,71, reddito agrario euro 7,59;

AB), di are 08, centiare 90, reddito dominicale euro 0,92, reddito agrario euro 0,69.

- **appezzamento di terreno** formante un unico corpo della superficie catastale complessiva di **ettari 08** (zero otto), **are 78** (settantotto) e **centiare 20** (venti), confinante nell'insieme con la ferrovia, con la particella 24 dello stesso foglio e con strada comunale.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 107 (centosette), particelle:**

- **21 (ventuno), porzioni:**

AA), di ettari 01, are 21, centiare 00, reddito dominicale euro 43,74, reddito agrario euro 18,75;

AB), di are 52, centiare 75, reddito dominicale euro 5,45, reddito agrario euro 4,09;

- **18 (diciotto), porzioni:**

AA), di ettari 01, are 42, centiare 00, reddito dominicale euro 51,34, reddito agrario euro 22,00;

AB), di are 32, centiare 00, reddito dominicale euro 3,31, reddito agrario euro 2,48;

- **15 (quindici), porzioni:**

AA), di ettari 01, are 45, centiare 00, reddito dominicale Euro 52,42, reddito agrario Euro 22,47;

AB), di are 13, centiare 30, reddito dominicale Euro 1,37, reddito agrario Euro 1,03;

- **13 (tredici), porzioni:**

AA), di ettari 01, are 40, centiare 00, reddito dominicale Euro 50,61, reddito agrario Euro 21,69;

AB), di are 41, centiare 10, reddito dominicale Euro 4,25,

reddito agricolo Euro 3,18;

- **38 (trentotto), porzioni:**

AA), di are 32, centiare 00, reddito dominicale Euro 11,57, reddito agricolo Euro 4,96;

AB), di are 09, centiare 05, reddito dominicale Euro 0,47, reddito agricolo Euro 0,23;

- **37 (trentasette), porzioni:**

AA), di ettari 01, are 21, centiare 00, reddito dominicale Euro 43,74, reddito agricolo Euro 18,75;

AB), di are 29, centiare 00, reddito dominicale Euro 1,50, reddito agricolo Euro 0,75.

- **appezzamento di terreno** della superficie catastale di **ettari 06 (zero sei), are 63 (sessantatre) e centiare 50 (cinquanta)**, confinante con la strada vicinale, con la strada comunale e con la particella 33 dello stesso foglio.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 108 (centootto), particella 31 (trentuno), porzioni:**

AA), di ettari 02, are 00, centiare 00, reddito dominicale euro 15,49, reddito agrario euro 10,33;

AB), di ettari 04, are 00, centiare 00, reddito dominicale euro 41,32, reddito agrario euro 30,99;

AC), di are 63, centiare 50, reddito dominicale euro 3,28, reddito agrario euro 1,64.

- **appezzamento di terreno** formante un unico corpo della superficie catastale complessiva di **ettari 32 (trentadue), are 80 (ottanta) e centiare 59 (cinquantanove)**, confinante con le particelle 27, 72 e 75 dello stesso foglio.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 108 (centootto), particelle:**

38 (trentotto), di are 97, centiare 00, reddito dominicale euro 10,02, reddito agrario euro 7,51;

- **54 (cinquantaquattro)**, di ettari 02, are 26, centiare 50, reddito dominicale euro 17,55, reddito agrario euro 11,70;

- **56 (cinquantasei)**, di are 67, centiare 52, reddito dominicale euro 5,23, reddito agrario euro 3,49;

- **58 (cinquantotto)**, di ettari 01, are 57, centiare 11, reddito dominicale euro 12,17, reddito agrario euro 8,11;

- **59 (cinquantanove)**, di are 66, centiare 77, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,45;

- **61 (sessantuno)**, di ettari 01, are 57, centiare 34, reddito dominicale euro 12,19, reddito agrario euro 8,13;

- **62 (sessantadue)**, di are 79, centiare 90, reddito dominicale euro 6,19, reddito agrario euro 4,13;

- **64 (sessantaquattro)**, di ettari 03, are 99, centiare 18, reddito dominicale euro 30,92, reddito agrario euro 20,62;

- **67 (sessantasette)**, di ettari 01, are 99, centiare 26, reddito dominicale euro 15,44, reddito agrario euro 10,29;

- **71 (settantuno)**, di ettari 02, are 03, centiare 36, reddito dominicale euro 115,53, reddito agrario euro 84,02;

- **22 (ventidue)**, di ettari 16, are 26, centiare 65, reddito dominicale euro 126,01, reddito agrario euro 84,01.

- **appezzamento di terreno** formante un unico corpo della superficie catastale complessiva di **ettari 05** (zero cinque), **are 56** (cinquantasei) e **centiare 20** (venti), confinante con la strada vicinale, con la particella 37 dello stesso foglio e con strada comunale.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 113 (centotredici), particelle:**

- **1 (uno), porzioni:**

AA), di are 30, centiare 00, reddito dominicale euro 3,10, reddito agrario euro 2,32;

AB), di are 29, centiare 85, reddito dominicale euro 0,77, reddito agrario euro 0,46;

- **2 (due), porzioni:**

AA), di are 90, centiare 20, reddito dominicale euro 9,32, reddito agrario euro 6,99;

AB), di ettari 02, are 90, centiare 00, reddito dominicale euro 104,84, reddito agrario euro 44,93;

- **4 (quattro)**, di ettari 01, are 16, centiare 15, reddito dominicale Euro 12,00, reddito agricolo Euro 9,00, della superficie complessiva pari a mq. 583.099, corrispondenti ad ettari 58, are 30, centiare 99,

C) in data 24 febbraio 2020, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Professor Giuseppe Werther Romagno, Notaio in Carbonia, in corso di repertoriazione ed espletamento formalità perchè in termini, un contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie in favore di essa Promittente (di seguito, il "Preliminare") con la signora:

- Coinu Anna, sopra generalizzata, (di seguito il "Proprietario"),

avente ad oggetti i seguenti terreni:

- **appezzamento di terreno** formante un unico corpo della superficie catastale complessiva di **ettari 04** (zero quattro), **are 07** (zero sette) e **centiare 50** (cinquanta), confinante nell'insieme con la ferrovia e con le particelle 82 e 84 dello stesso foglio.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto dei Terreni di Villacidro al foglio 113 (centotredici), particelle:**

- **70 (settanta), porzioni:**

AA), di are 18, centiare 00, reddito dominicale Euro 1,86, reddito agricolo Euro 1,39;

AB), di are 01, centiare 80, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agricolo Euro 0,03;

- **71 (settantuno)**, di centiare 58, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;

- **83 (ottantatre)**, di ettari 03, are 87, centiare 12, reddito dominicale euro 39,99, reddito agrario euro 29,99;

- **appezzamento di terreno** formante un unico corpo della superficie catastale complessiva di **ettari 03** (zero tre), **are 84** (ottantaquattro) e **centiare 90** (novanta), confinante nell'insieme con le particelle 13, 57 e 133 dello stesso foglio.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel Catasto dei Terreni di Villacidro al **foglio 113** (centotredici), **particelle:**

- **40 (quaranta), porzioni:**

AA), di ettari 02, are 00, centiare 00, reddito dominicale euro 72,30, reddito agrario euro 30,99;

AB), di ettari 01, are 84, centiare 90, reddito dominicale euro 4,77, reddito agrario euro 2,86,

della superficie complessiva pari a mq. 79.240 corrispondenti ad ettari 7, are 92, centiare 40;

D) di seguito per brevità le suddette particelle, tutte indicate come le "Particelle" e tutte unitariamente, "Terreno/i", sono meglio indicate ed individuate nella descrizione e nei confini nella rappresentazione grafica delle mappe catastali;

E) Le Particelle sono ricadenti in area agricola.

F) La Parte Promissaria Acquirente è una società attiva, inter alia, nello sviluppo e realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; per tali fini, è interessata ad acquisire una serie di diritti sulle Particelle e sui terreni sopra indicati, in quanto ricompresi in un'area ritenuta adatta e favorevole al fine della possibile installazione di un impianto fotovoltaico di potenza pari ad almeno MW 51 (costituiti da basamento a palizzata o cemento armato, struttura metallica di supporto, pannelli fotovoltaici, relative opere ed impianti elettrici ed altri parti meccaniche ed edili) e delle relative opere accessorie e di collegamento (opere e manufatti tutti di seguito indicati unitariamente con il termine "Progetto Fotovoltaico");

G) La Parte Promissaria Acquirente ha svolto verifiche preliminari sulle Particelle, ed identificato le stesse come le più idonee per la realizzazione del "Progetto Fotovoltaico" (tali particelle sono indicate di seguito unitariamente come il "Terreno"). Su tale base, la Parte Acquirente è in procinto di attivare l'iter autorizzativo per la realizzazione effettiva del Progetto Fotovoltaico;

H) Parte Promittente dichiara di aver ricevuto dalla Promissaria Acquirente tutte le necessarie informazioni circa la realizzazione e la natura delle opere di cui sopra e le modalità di funzionamento del Progetto Fotovoltaico;

I) La Parte Promittente, per garanzia ricevutane dal Proprietario, garantisce la piena ed assoluta proprietà delle Particelle, nonché la libertà delle stesse da ogni vincolo ostativo alla realizzazione del Progetto fotovoltaico, privilegio o diritti reali di godimento, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- **verbale di pignoramento trascritto nella Conservatoria dei**

RR.II. di Cagliari in data 10 novembre 2010 al n. 37351 di registro generale e al n. 23676 di registro particolare, contro il signor Cualbu Coccozzone Antonio, nato a Nuoro il giorno 12 febbraio 1972, per la quota indivisa pari a 1/4 (un quarto), a favore dell'Ente Acque della Sardegna, gravante sui terreni elencati nel presente contratto alla lettera B) che precede;

- verbale di pignoramento trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 17 giugno 2011 al n. 18577 di registro generale e al n. 12987 di registro particolare, contro il signor Coccozzone Cualbu Antonio, nato a Nuoro il giorno 12 febbraio 1972, per la quota indivisa pari a 1/4 (un quarto), a favore dell'Ente Acque della Sardegna, gravante sui terreni elencati nel presente contratto alla lettera B) che precede;

Il Promittente si obbliga a cancellare e quindi ad ottenere nelle forme di legge, a proprie spese e prima della data come appresso fissata per la stipula del contratto definitivo (di seguito il "Contratto Definitivo"), ovvero nella stessa data di stipula del Contratto Definitivo, apposito consenso degli enti creditori alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

L) Parte Promittente si impegna a porre in essere le azioni necessarie al fine di garantire, a proprie cura e spese, alla Parte Promissaria Acquirente, relativamente ai Terreni elencati nel presente contratto alla lettera B) che precede, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. In particolare, si obbliga ad ottenere e consegnare atto di quietanza del pagamento del prezzo della compravendita a rogito del dottor Felice Contu, notaio in Cagliari, ricevuto in data 13 ottobre 1989, registrato a Cagliari in data 3 novembre 1989 al n. 7924, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 24 ottobre 1989 al numero di registro generale 27030 e di registro particolare 19845, anche contestualmente alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo utilizzando, se necessario i proventi derivanti da tale Contratto.

Parimenti garantisce che gli eredi di Cualbu Michele, relativamente ai Terreni elencati nel presente contratto alla lettera B) che precede, provvederanno a presentare la dichiarazione di successione del loro de cuius e a procedere alla trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. competente entro la data di stipula del Contratto Definitivo.

M) Le Parti si danno reciprocamente atto che, a seguito dell'iter autorizzativo e delle eventuali prescrizioni da parte dell'ente esercente la rete pubblica di distribuzione elettrica nell'area interessata, potrebbe essere necessario modificare l'estensione della superficie e la perimetrazione del Terreno previo accordo scritto tra le Parti, fermo restando che, ai sensi e per gli effetti del comb. disp. artt. 1175 e 1375 c.c., anche in relazione a tanto, le Parti devono comportarsi secondo correttezza ed il presente Contratto deve essere eseguito secondo buona fede.

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Articolo 1

Premesse e allegati

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Contratto.

Articolo 2

Oggetto

2.1 Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.1, il Promittente promette di concedere in esclusiva alla Parte Promissaria Acquirente, che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare fino alla data come appresso fissata per la stipula del Contratto Definitivo, sul Terreno indicato in premessa, ai sensi dell'art. 952 e ss. cod. civ. il diritto di fare e mantenere al di sopra e al di sotto del Terreno e delle Particelle elencate alle lettere A, B e C delle premesse, tutte le opere e le costruzioni necessarie per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico, compresi gli elettrodotti interrati per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica.

2.2 Le Parti concordano che la Parte Promissaria Acquirente potrà installare il numero massimo di pannelli fotovoltaici possibili compatibilmente con le autorizzazioni ottenute in via definitiva.

2.3 Per tutto il periodo di efficacia del presente Contratto e del Contratto Definitivo, e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi relativamente alle superfici in oggetto, il Promittente non potrà concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Parte Promissaria Acquirente, né ogni altro diritto o facoltà che possano interferire in ogni modo con il libero esercizio degli stessi diritti.

2.4 Il Promittente non sarà responsabile per atti posti in essere da terzi estranei che potranno in qualsiasi modo ostacolare e/o vietare alla Parte Acquirente l'esercizio dei diritti riconosciuti con il presente atto; a mero titolo esemplificativo, il Promittente non risponderà di eventuali interventi di espropriazione sui terreni di sua proprietà e posti in essere dalle autorità competenti.

Articolo 3

Durata

3.1 Il diritto di superficie ed i diritti di servitù oggetto del Contratto Definitivo avranno una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo ("Scadenza").

3.2 Il Superficiario, con comunicazione scritta da inviarsi al Promittente almeno 90 (novanta) giorni prima della Scadenza potrà richiedere la rinnovazione del Contratto per un ulteriore periodo di anni 10 (dieci) a condizioni da concordarsi tra le Parti ("Scadenza Prorogata").

3.3 Alla Scadenza Prorogata le Parti potranno peraltro negoziare un ulteriore rinnovo, per un egual periodo di tempo.

3.4 Alla Scadenza o alla Scadenza Prorogata o anche ulteriormente prorogata ai sensi dell'art. 3.3, il diritto del Superficiario si estinguerà e la costruzione, fatto salvo quanto infra pattuito, dovrà essere smantellata e smaltita, con la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese del Superficiario che avrà comunque diritto ad utilizzare o a cedere i materiali recuperabili, trattenendo per sé i relativi utili. La Parte Promissaria Acquirente rimuoverà entro e non oltre il termine di 180 (centottanta) giorni tutti i manufatti asportabili e le fondazioni sino alla profondità di 1,00 mt dal piano di campagna o a quella maggiore che risulti comunque necessaria al fine di conseguire l'integrale ripristino dello status quo ante.

Alla Scadenza o alla Scadenza Prorogata o anche ulteriormente prorogata ai sensi dell'art. 3.3, il Promittente potrà optare per la ritenzione dell'impianto fotovoltaico.

Articolo 4

Corrispettivo per i diritti concessi

4.1 A titolo di corrispettivo per i diritti concessi ai sensi del Contratto per l'intero periodo di durata del presente Contratto, la Parte Acquirente verserà al Promittente il prezzo onnicomprensivo di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) ad ettaro per l'intero periodo di Durata di anni 30 (trenta) del presente Contratto, con calcolo di attualizzazione alla data di stipula del Contratto Definitivo di quanto da versarsi annualmente per l'intero periodo di Durata, e così Euro 34.500,00 (Euro trentatremila/00) per ciascun ettaro catastale, da corrispondersi in un'unica soluzione anticipata contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

4.2 Le Parti contraenti, consapevoli delle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano e garantiscono che per la stipulazione del presente Contratto non si sono avvalse di un mediatore, di modo che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile. Identica dichiarazione effettueranno nel Contratto Definitivo.

4.3 Tutte le spese per la realizzazione, lo sviluppo, l'utilizzo, la gestione e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, che non potrà pertanto pretendere alcunché dal Promittente in relazione a tanto.

Articolo 5

Condizioni sospensive e Contratto Definitivo

5.1 Le Parti, consapevoli del fatto che la realizzazione del Progetto Fotovoltaico nella sua interezza dipende da una serie di fattori esterni non controllabili e/o verificabili a mezzo di un'analisi preliminare da parte delle stesse, nonché dal conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti, si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo, presso il notaio prescelto dalla Parte Acquirente, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'ultima delle seguenti condizioni sospensive nel termine di seguito specificato:

(a) il conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico avente potenza non inferiore a 51 MW (a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dichiarazione di inizio attività o autorizzazione unica). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo;

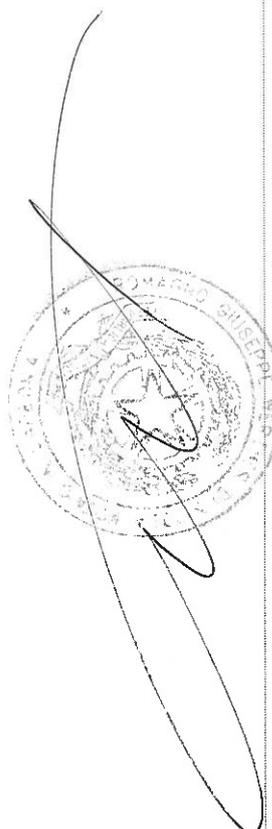
(b) l'ottenimento di una soluzione tecnica minima di dettaglio (STMD) per la connessione alla rete elettrica a condizioni tali da rendere economicamente conveniente per la Parte Acquirente, a suo insindacabile giudizio, la realizzazione del Progetto Fotovoltaico., fermo restando che la Parte Acquirente non sarà tenuta alla stipula del Contratto Definitivo qualora entro il giorno antecedente la stipula dello stesso il Promittente non abbia liberato il Terreno da ogni eventuale coltura o attività in corso o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Qualora, all'esito della procedura autorizzativa e di ottenimento del diritto di connessione alla rete pubblica di distribuzione elettrica, l'impianto risulti non realizzabile in ragione di difficoltà tecniche o di oneri economici eccessivi per la Parte Promissaria Acquirente, la stessa Parte Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso mediante raccomandata A.R. ed il presente Contratto si intenderà definitivamente inefficace per mancato verificarsi della condizione.

5.2 Le sopra citate condizioni sospensive, previste nell'interesse esclusivo della Parte Acquirente che potrà pertanto rinunciare ad una o più di esse in qualsiasi momento, dovranno verificarsi entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto

5.3 Qualora entro 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto non si siano verificate tutte le condizioni di cui al precedente articolo 5.1, il presente Contratto ed ogni pattuizione quivi contenuta resteranno definitivamente privi di effetti, senza che nessuna delle Parti debba corrispondere alcunché all'altra per qualsivoglia ragione e/o causa.

5.4 All'avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle so-



pra citate condizioni sospensive la Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso al Promittente mediante raccomandata A.R. Il Contratto Definitivo sarà stipulato entro e non oltre i successivi giorni (30) trenta dalla data di spedizione della raccomandata.

5.5 La Parte Promittente si obbliga a sottoscrivere il Contratto Definitivo e non potrà promettere in vendita né cedere il diritto di proprietà del Terreno, né costituire o cedere diritti reali sul Terreno dalla sottoscrizione del presente Contratto e sino alla data del Contratto Definitivo.

5.6 Il trasferimento dei diritti oggetto del presente Contratto avverrà alla stipula del Contratto Definitivo. Da tale data decorreranno tutti gli effetti utili ed onerosi.

5.7 Il Contratto Definitivo sarà immediatamente trascritto presso i competenti registri immobiliari ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643 e ss. del Codice Civile nei modi e tempi di legge a cura del notaio rogante. Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione di tale atto saranno a completo carico della Parte Acquirente.

5.8 I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente Contratto e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

Articolo 6

Garanzie e clausole del Contratto Definitivo

6.1 Il Terreno è considerato a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive. La cessione del diritto verrà fatta ed accettata a corpo.

6.2 La Parte Promittente garantisce di avere il potere ed essere legittimata alla cessione del diritto di superficie e che il diritto oggetto del Contratto sarà ceduto libero da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, precedenti trasferimenti di proprietà a titolo donativo, diritti di terzi e/o vincoli che impediscano la realizzazione del Progetto Fotovoltaico, nonché ne garantisce l'idoneità all'uso cui è destinato e l'assenza di vizi che ne compromettano o diminuiscano il godimento per l'uso cui è destinato, esonerando la Parte Promissaria Acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

6.3 In particolare, si obbliga a cancellare entro la data della stipula del Contratto Definitivo le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli in elenco alla lettera I) della Premessa. A tal fine, Parte Acquirente e il notaio rogante sono autorizzati sin da ora ad utilizzare il Corrispettivo per l'estinzione delle obbligazioni vantate dai creditori (e dai creditori eventualmente intervenuti) a favore dei quali sono

iscritti i pregiudizievoli. La Parte Promittente dichiara sotto la propria responsabilità che il Corrispettivo come convenuto all'art. 4 del presente contratto è ampiamente capiente per provvedersi alla estinzione di ogni obbligazione in favore dei predetti creditori.

6.4 La Parte Promittente si obbliga a custodire il Terreno nell'attuale stato di conservazione sino alla stipula del Contratto Definitivo e consegna alla Promissaria Acquirente.

Articolo 7

Obblighi della Parte Promittente e Accesso ai luoghi

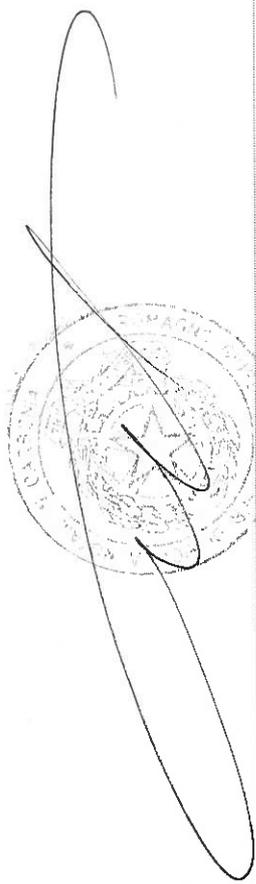
7.1 Il Promittente concede sin dalla stipula del presente Contratto la facoltà alla Parte Acquirente e a personale dalla stessa incaricato di accedere al Terreno ed alle Particelle per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sopralluoghi e sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione relativa alla realizzazione delle opere di cui trattasi e specificatamente, a titolo esemplificativo, per la realizzazione del Progetto Fotovoltaico, delle strade di accesso e dell'elettrodotto, dell'installazione di centraline e della centrale di raccolta, realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto, ecc., anche qualora tali lavori, attività ed operazioni siano suscettibili di comportare, prima della data di stipula del Contratto Definitivo, una alterazione dello stato dei luoghi.

Altresì, si impegna, a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto, a consentire e a non ostacolare il sopralluogo al Terreno da parte di personale incaricato dalla Parte Promissaria Acquirente nonché di soggetti deputati alla gestione e alla manutenzione del medesimo Impianto, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati e ad ogni altro soggetto che dovesse essere eventualmente incaricato di svolgere funzioni connesse all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari per la realizzazione dell'Impianto e alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo e messa in opera dell'Impianto medesimo.

7.2 La Parte Promittente autorizza espressamente la Parte Promissaria Acquirente, a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto, a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto.

7.3 La Parte Promittente autorizza inoltre la Parte Acquirente all'eventuale frazionamento delle Particelle, nonché all'aggiornamento catastale e, in ogni caso, ad eseguire e compiere ogni altro atto necessario o anche solo opportuno al fine della corretta formalizzazione e trascrizione dei diritti della Parte Acquirente oggetto del presente Contratto e alla realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.4 La Parte Promittente si obbliga sin da ora a collaborare



fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per la richiesta ed il conseguimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, nonché ai fini della trascrizione del Contratto Definitivo, anche mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione necessaria alla realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.5 Il Promittente s'impegna a sua volta a consentire, senza pretendere ulteriore corrispettivo, la costruzione del Progetto Fotovoltaico, delle linee elettriche per l'allacciamento alla rete di trasmissione o distribuzione, nonché di quant'altro necessario alla realizzazione e gestione del Progetto Fotovoltaico, prestando sin d'ora a tal fine ogni necessario ed opportuno consenso.

7.6 Resta inteso che il Promittente non avrà diritto a compensi o indennità di sorta nella pendenza delle condizioni e per il periodo comunque anteriore all'efficacia del Contratto Definitivo. Resta altresì espressamente inteso che le attività sopra menzionate verranno espletate a spese, cura e sotto l'esclusiva responsabilità della Parte Promissaria Acquirente, che dichiara sin d'ora di manlevare la Parte Promittente da qualsivoglia onere e/o spesa e da qualsivoglia responsabilità per le espletande attività.

7.7 Le eventuali attività di rimessione in pristino, qualora non venisse stipulato il Contratto Definitivo, saranno a cura e carico della Parte Promissaria Acquirente.

Articolo 8

Ulteriori obbligazioni

8.1 Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto si intendono prestate dalla Parte Promittente sia alla data di sottoscrizione del presente atto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

8.2 La Parte Promittente si impegna a notificare immediatamente alla Parte Promissaria Acquirente qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti della Parte Promissaria Acquirente in relazione rispettivamente al Terreno e al Progetto Fotovoltaico, nonché ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria ed opportuna al fine di tutelare tali diritti e, in ogni caso, ad osservare le direttive della Parte Promissaria Acquirente in merito alle iniziative da adottare al fine di tutelare rispettivamente i diritti inerenti il Terreno e il Progetto Fotovoltaico da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti. La Parte Promittente si asterrà dal mettere in atto qualsiasi comportamento o atto o fatto che possa essere anche astrattamente impeditivo del raggiungimento dello scopo del presente Contratto e comunque si obbliga a consentire e permettere al Superficiario di realizzare e mantenere il realizzando impianto fotovoltaico sul Terreno per il tempo di durata

del presente Contratto.

8.3 La Parte Promittente si obbliga a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente ogni documento utile e necessario al perfezionamento del presente atto e il certificato di destinazione urbanistica del Terreno. In caso di mancata consegna, detti certificati e documenti saranno acquisiti dalla Parte Promissaria Acquirente a spese della Promittente.

Articolo 9

Diritto di servitù di non-ombreggiamento

9.1 Il Promittente si impegna a non intraprendere nella fase intermedia tra la firma del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo alcuna opera od attività che possa pregiudicare la destinazione del terreno ai fini del Progetto Fotovoltaico, ed in particolare, a non realizzare opere che possano creare ombreggiamenti allo stesso. Il Promittente promette di concedere inoltre alla Parte Acquirente, che promette di acquistare, una servitù di non ombreggiamento a carico del Terreno, su tutte le Particelle oggetto del presente Contratto di seguito unitariamente denominate "Fondo servente", ed a favore di tutti i manufatti e relativi elettrodotti e/o impianti fotovoltaici che la Parte Acquirente realizzerà e che saranno parte del Progetto Fotovoltaico che sarà realizzato sul Terreno, di seguito unitariamente denominati "Fondo dominante".

9.2 Il suddetto peso, che sarà come sopra imposto sul Fondo servente per la conseguente utilità del Fondo dominante ai sensi dell'art. 1029, comma 2, c.c., consisterà nel divieto per il relativo proprietario di causare, con opere edili, vegetazione ed ogni altro bene mobile, immobile od attività di qualsivoglia natura, ombreggiamento al Fondo dominante ed ai relativi pannelli del Progetto Fotovoltaico che sarà realizzato sul Terreno, e conseguentemente nel divieto di piantare, mantenere e/o realizzare sul Fondo servente manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Fondo dominante.

Articolo 10

Clausole finali

10.1 Il presente Contratto sostituisce ogni eventuale precedente intesa anche verbale fra le Parti e costituisce l'unico contratto esistente tra le Parti in relazione alle materie in esso trattate.

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

10.3 Ogni eventuale modifica del presente Contratto dovrà essere stipulata per iscritto.

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

stesso.

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

10.6 La Parte Promittente attribuisce alla Parte Promissaria Acquirente il diritto di cedere il presente Contratto a terzi soggetti e, a tal fine, prestano fin d'ora il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. In caso di cessione del Contratto, la Parte Promissaria Acquirente dovrà dare tempestiva comunicazione della cessione alla Parte Promittente mediante lettera raccomandata A/R. La Parte Promissaria Acquirente si intenderà liberata delle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario, ai sensi dell'art. 1408 del Codice Civile, dal momento di inoltro della suddetta comunicazione.

10.7 La Parte Promissaria Acquirente manleva il Promittente rispetto a qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose causati nella realizzazione e gestione del Progetto Fotovoltaico. La Parte Promissaria Acquirente si impegna altresì a sottoscrivere idonea polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile nei confronti di terzi per danni a persone o cose causati nella realizzazione e gestione del Progetto Fotovoltaico.

10.8 La Parte Promittente, ferma la validità ed efficacia del presente contratto, si obbliga a reiterare il consenso sottoscrivendo avanti al notaio ai fini dell'autentica di firma e notarizzazione, con spese a carico di Parte Acquirente.

Articolo 11

Comunicazioni

11.1 Ogni comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere inviata quanto a:

Parte Promittente: IMMOBILIARE 5G SRL, via Campagnola n. 40 Bergamo - indirizzo pec: 5gimmobiliare@pec.it

Parte Acquirente: SHARDANA ENERGETICA S.R.L. con sede a Bergamo, via Campagnola n. 40, indirizzo pec: shardanaenergetica@pec.it,

ovvero al diverso indirizzo comunicato per iscritto conformemente alle disposizioni della clausola che segue.

11.2 Salvo ove diversamente previsto, le comunicazioni si intenderanno regolarmente eseguite il giorno della spedizione, se inviate per posta con raccomandata A.R. o a mezzo pec.

Articolo 12

Controversie

12.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

12.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine all'esecuzione e alla interpretazione del presente con-

tratto in ogni sua clausola, dovranno essere oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le parti.

Qualora tale amichevole composizione non venisse raggiunta, tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità saranno devolute alla cognizione del Tribunale territorialmente competente per legge.

Ai sensi e ai fini degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le parti dichiarano che il presente atto è stato contrattato tra le stesse e, ad ogni modo sottoscrivono separatamente le seguenti clausole: art. 3 (durata); art. 5 (Condizioni sospensive e Contratto definitivo); art. 7 e 8 (obblighi della parte Promittente); art. 9 (servitù di non ombreggiamento).

Il comparente dichiara e conferma di essere stato informato in materia di privacy e, in relazione agli adempimenti di legge connessi al presente atto, presta ogni e più ampio consenso al trattamento dei suoi dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge.

Carbonia, via Croazia n. 4, 25 febbraio 2020.

Pietro Mastinu

Repertorio n. 37.019

Raccolta n. 22.778

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto professor Giuseppe Werther Romagno, Notaio in Carbonia, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano, certifico, previo mio accertamento dell'identità personale del comparente, il quale è stato da me ammonito in ordine alle conseguenze di legge per le dichiarazioni false reticenti e non rispondenti al vero - vera ed autografa la firma apposta, alla presenza e vista mia, alle ore 15,20, in fine della scrittura che precede ed a margine di:

- Mastinu Pietro, nato a Bergamo, il giorno 11 agosto 1964, domiciliato per la carica a Bergamo, nella sede dell'ente che rappresenta,

sia nella sua qualità amministratore unico della società:

- Immobiliare 5G S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n. 40, capitale sociale euro 12.000,00, versato per euro 3.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al numero 04423300161;

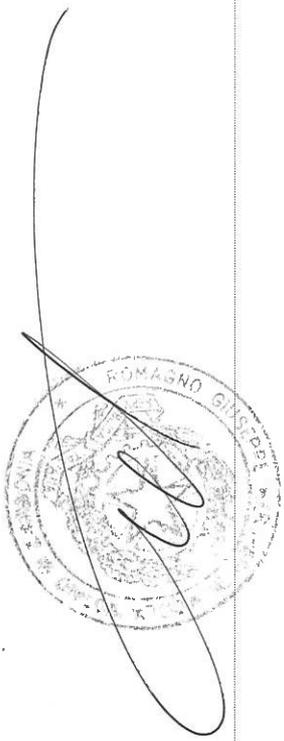
sia nella sua qualità di amministratore unico della società:

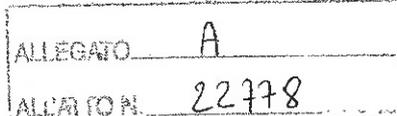
- Shardana Energetica S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n. 40, capitale sociale euro 10.000,00, versato per euro 2.500,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al numero 04417810167.

La presente scrittura è stata letta da me notaio al comparente.

Carbonia, via Croazia n. 4, 25 (venticinque) febbraio 2020 (duemilaventi).

Giuseppe Werther Romagno, Notaio - segue impronta del sigillo.





VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA



Il giorno 21 febbraio 2020, alle ore 12.00

in Bergamo, Via Campagnola 40,

si è riunita l'assemblea della società SHARDANA ENERGETICA S.R.L. - codice fiscale e numero di iscrizione al Registro imprese di Bergamo 04417810167.

Su designazione unanime degli intervenuti, assume la Presidenza dell'Assemblea l'amministratore unico signor Pietro Mastinu.

Il Presidente da atto che si sono riuniti per questo giorno, luogo ed ora i soci, anche senza essere stati ritualmente convocati, per discutere e deliberare sugli argomenti di cui al seguente

ordine del giorno:

- autorizzazione per l'acquisto del diritto di superficie sugli immobili in Comune di Villacidro e precisamente sui terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Villacidro come segue:

- (i) foglio 106 particelle 10, 22, 24, 25;
- (ii) foglio 107 particelle 13, 15, 18, 21, 22, 26, 37, 38;
- (iii) foglio 108 particelle 22, 31, 38, 54 (ex mapp. 26), 56 (ex mapp. 25), 58 (ex mapp. 25), 59 (ex mapp. 24), 61 (ex mapp. 24), 62 (ex mapp. 21), 64 (ex mapp. 21), 67 (ex mapp. 20), 71 (ex mapp. 19),
- (iv) foglio 113 particelle 1, 2, 4, 40, 70, 71, 83; il tutto

per una superficie complessiva pari a circa mq. 80 ettari.

Il Presidente constata e fa constare:

- che sono personalmente presenti i soci, rappresentanti l'intero capitale sociale, in persona di:

Sig. Giorgio Giudici

Sig. Pietro Mastinu

Sig. Marco Carretto

Sig. Angelo Mastinu

Sig. Carlo Alessandro Giudici

Sig.ra Eva Michalikova

Sig.ra Franca Miccolis

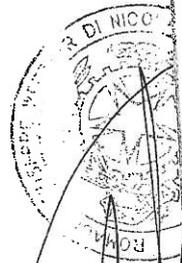
- che detti soci risultano legittimati all'intervento ed al voto in assemblea;

- che è presente l'intero organo amministrativo in persona di Pietro Mastinu;

- che la società non è dotata di Collegio Sindacale;

- che, pertanto, la presente assemblea è validamente costituita, in forma totalitaria, ai sensi di legge, essendo rappresentato l'intero capitale della società ed essendo presente l'organo amministrativo, ed atta a deliberare sugli argomenti di cui al sovrariportato ordine del giorno.

Dichiarata aperta la seduta e prendendo egli stesso la parola, il Presidente espone agli intervenuti che si è presentata la favorevole occasione di acquistare dalla società Immobiliare 5G S.r.l. il diritto di superficie sugli immobili descritti



all'
si
tua
Il
da
so
me
a
p

a
i
M

all'ordine del giorno, di cui la società Immobiliare 5G S.r.l. si è resa, ovvero si renderà, promissaria acquirente dagli attuali proprietari, in forza di appositi contratti preliminari. Il Presidente fa presente che, poiché le società interessate dall'operazione in questione sono rappresentate dallo stesso soggetto, è necessario che l'assemblea autorizzi specificatamente il legale rappresentante al compimento dell'operazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1395 c.c. Quindi procede ad esporre ai presenti le condizioni economiche e gli altri dettagli dell'operazione di cui si tratta.

Nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente propone, quindi, che si passi alla deliberazione su quanto sopra esposto.

Dopo una breve ma idonea discussione l'assemblea, valutate nei dettagli le condizioni economiche dell'operazione come riferite dal Presidente, all'unanimità,

delibera

- di autorizzare l'amministratore unico al compimento delle operazioni di cui sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1395 c.c., conferendo al medesimo tutti i poteri all'uopo necessario e/o opportuni, essendo rimosso ogni possibile conflitto di interessi;

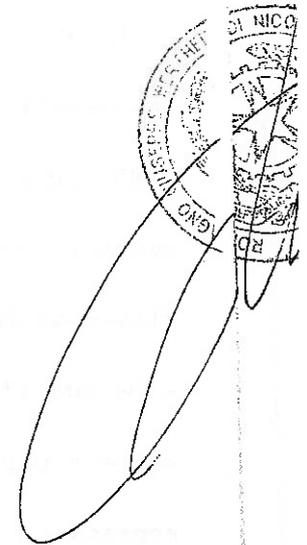
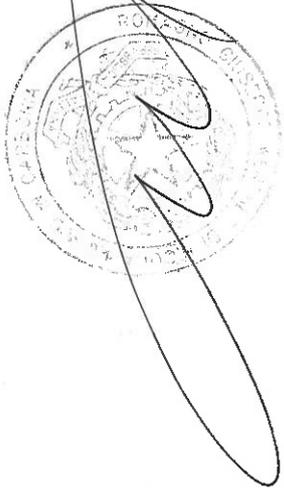
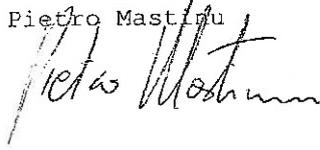
- delega l'amministratore unico a fare tutto quanto possa occorrere per il buon esito delle operazioni in espositiva, con espressa e specifica autorizzazione a contrarre anche con se stesso, quale legale rappresentante di altra società dallo

stesso amministrata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1395 del c.c.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno altro chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore 13.00.

Il Presidente

Pietro Mastinu



R

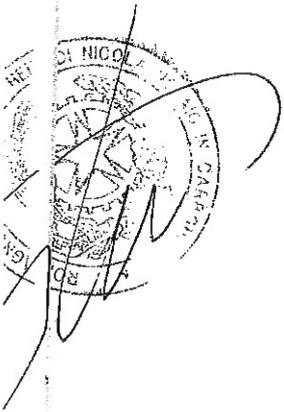
C
C
I
t
i

Repertorio n. 37.018

Copia per Estratto

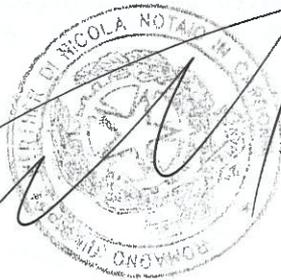
Certifico io sottoscritto professor Giuseppe Werther Romagno, notaio in Carbonia, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, che la presente copia fotostatica è estratta da quanto trovasi riportato alle pagine n. 41, 42, 43 e 44 del Libro Verbali delle Assemblee dei Soci, tenuto ai sensi di legge, dalla società:

- Shardana Energetica S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n. 40, capitale sociale euro 10.000,00, versato per euro 2.500,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo: 04417810167. Carbonia, via Croazia n. 4, 25 (venticinque) febbraio 2020 (duemilaventi).



Copia conforme all'originale
sottoscritto come per legge.

Carbonia 20 APR 2020



<CONTRATTO PRELIMINARE COSTITUTIVO DI DIRITTO DI SUPERFICIE>

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno __ del mese di _____
con la presente scrittura ("**Contratto**") da valere a tutti gli
effetti di legge tra:

FARINA Giovanni Antonio nato a **SANLURI** il **23/09/1966**

FRNGNN66P23H974K* residente a Sanluri (VS) Via Nucleo Strovina
Strada 2 n. 6; ("**Parte Concedente**" o "**Concedenti**"), e

MASTINU Pietro, nato a Bergamo, il giorno 11 agosto 1964 domi-
ciliato per la carica a Bergamo, nella sede dell'ente che rap-
presenta, il quale interviene nella sua qualità di
amministratore unico e, quindi, legale rappresentante della
società:

- Immobiliare 5G S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n.
40, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle
Imprese di Bergamo: 04423300161,

legittimato al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri
allo stesso conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni
dello statuto sociale ("**Parte Promissaria Acquirente**" o "**Su-
perficiario**").

La Parte Promissaria Acquirente e i Concedenti saranno nel se-
guito congiuntamente definiti le "**Parti**" e, singolarmente,
ciascuno come "**Parte**").

Premesso che

A) Parte Concedente è proprietaria esclusiva dei Terreni in
Comune di Villacidro identificati nel Catasto Terreni del me-



desimo Comune al foglio 113 particelle:

119 della superficie di ettari 1 are 58 e centiare 90 (h.

1.58.90) R.D. Euro 57,45 R.A. Euro 24,62, seminativo;

121 della superficie di are 74 e centiare 50 (h.00.74.50) R.D.

Euro 57,71, R.A. Euro 34,63, seminativo;

129 della superficie di ettari 1 are 71 e centiare 58

(h.1.71.58) R.D. Euro 132,92 R.A. Euro 79,75, seminativo ir-

rig.

Le particelle, della superficie complessiva di mq. 40498 corrispondenti ad ettari 4 are 04 centiare 98 di seguito per brevità indicate come la "Particella/e" e/o "Terreno/i" -, sono meglio indicate ed individuate nella descrizione e nei confini nella rappresentazione grafica che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A)" (la "Planimetria") perché ne formi parte integrante e sostanziale.

Si precisa quanto alla particella 129 che per errore detta particella risulta intestata a BPP ITALIA WIND POWER SRL con sede in BRUNICO BRUNECK. 02761550215* (1s) Proprietà superficaria per 1/1 e a ORTU Vincenzo nato a GUSPINI il 12/07/1926 RTOVCN26L12E270L* (1t) Proprietà per l'area 1/1 bene personale; mentre il terreno è nella piena ed esclusiva proprietà di Parte Concedente. Infatti, la particella rinviene dal frazionamento della particella 120 del foglio 113 di ettari 1 are 77 centiare 10 pervenuta a Parte Concedente con atto a rogito



Dottor Marcello Dolia notaio in Cagliari in data 11.05.2012 repertorio 33090 raccolta 18618 trascritto nella Conservatoria di Cagliari il 07.06.2012 ai nn. 15166 e 11951 dei rispettivi registro generale e registro particolare. Su detta particella sono stati edificati due fabbricati della superficie di mq 270 circa accatastati al Catasto fabbricati del Comune di Villacidro al foglio 113 particelle 130 e 131. La residua porzione di terreno della particella 120 è stata identificata con la particella 129 del medesimo foglio 113 del catasto terreni della superficie di ettari 1 are 71 centiare 58; per errore il terreno censito alla particella 129 era stato intestato per la nuda proprietà signor Farina Giovanni laddove invece quasi ne è pieno proprietario; anzi risulta intestato attualmente in nuda proprietà a tale Ortù Vincenzo e in proprietà superficiale a BPP ITALIA WIND POWER SRL con sede in BRUNICO .BRUNECK. che sarà succeduta nei rapporti con la società a favore della quale era stato conferito il diritto di superficie sui soli fabbricati accatastati al catasto fabbricati del Comune di Villacidro al foglio 113 particelle 130 e 131. E' in corso di esecuzione la rettifica per corretta intestazione al Catasto;

C) la Parte Promissaria Acquirente è interessata ad acquisire una serie di diritti sulle Particelle e sui terreni sopra indicati, in quanto ricompresi in un'area ritenuta adatta e favorevole al fine della possibile installazione di un impianto fotovoltaico e delle relative opere accessorie e di collega-



PM

mento (opere e manufatti tutti di seguito indicati unitariamente con il termine "Progetto Fotovoltaico");

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 Premesse e Allegati

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Contratto.

Articolo 2 Oggetto

2.1 Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.1, i Concedenti, per le Particelle di cui hanno il diritto di proprietà, come elencate alla lettera A delle premesse, promettono di concedere in esclusiva alla Parte Acquirente, che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare fino alla data come appresso fissata per la stipula del Contratto Definitivo, sul Terreno indicato in premessa, ai sensi dell'art. 952 e ss. cod. civ. il diritto di fare e mantenere al di sopra e al di sotto del Terreno indicato in premessa tutte le opere e le costruzioni necessarie per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico, compresi gli elettrodotti interrati per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica.

2.2 Per tutto il periodo di efficacia del presente Contratto e del Contratto Definitivo, e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi relativamente alle superfici in oggetto,



Handwritten signature and initials, possibly 'PM', in blue ink.

i Concedenti non potranno concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Parte Acquirente, né ogni altro diritto o facoltà che possa interferire in ogni modo con il libero esercizio degli stessi diritti.

Articolo 3 Durata

3.1 Il diritto di superficie ed i diritti di servitù oggetto del Contratto Definitivo avranno una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo ("Scadenza").

3.2 Il Superficiario, con comunicazione scritta da inviarsi ai Concedenti almeno 90 (novanta) giorni prima della Scadenza potrà richiedere la rinnovazione del Contratto per un ulteriore periodo di anni 10 (dieci) a condizioni da concordarsi tra le Parti ("Scadenza Prorogata").

3.3 Alla Scadenza o alla Scadenza Prorogata ai sensi dell'art. 3.2, il diritto del Superficiario si estinguerà e la costruzione, fatto salvo quanto infra pattuito, dovrà essere smantellata e smaltita, con la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese del Superficiario che avrà comunque diritto ad utilizzare o a cedere i materiali recuperabili, trattenendo per sé i relativi utili. La Parte Promissaria Acquirente e/o sua avente causa rimuoverà tutti i manufatti asportabili al fine di conseguire l'integrale ripristino dello status quo ante.

3.4 I manufatti del Progetto Fotovoltaico realizzato dal Su-



Handwritten signature and initials, possibly 'PM', in blue ink.

perficiario e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà dello stesso; a tal fine la Parte Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione al Progetto Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

Articolo 4 Corrispettivo per i diritti concessi

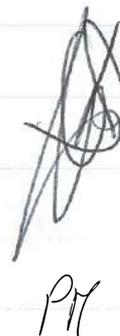
4.1 A titolo di corrispettivo per i diritti concessi ai sensi del Contratto per l'intero periodo di Durata di trenta anni del presente Contratto, la Parte Acquirente verserà alla Parte Concedente il prezzo onnicomprensivo di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) per ciascun ettaro, da corrispondersi in un'unica soluzione anticipata contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

4.2 Tutte le spese per la realizzazione, lo sviluppo, l'utilizzo, la gestione e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico sono a carico della Parte Acquirente, che non potrà pertanto pretendere alcunché dai Concedenti in relazione a tanto.

Le Parti convengono espressamente che nel corrispettivo sopra pattuito sono compresi tutti gli oneri per l'esercizio dei diritti oggetto del Contratto e nessun altro compenso sarà dovuto.

Articolo 5 Condizioni sospensive e Contratto Definitivo

5.1 Le Parti, consapevoli del fatto che la realizzazione del Progetto Fotovoltaico nella sua interezza dipende dal conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni



titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti, si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo, presso il notaio prescelto dalla Parte Acquirente, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'ultima delle seguenti condizioni sospensive nel termine di seguito specificato:

(a) il conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico (a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dichiarazione di inizio attività o autorizzazione unica);

(b) l'ottenimento di una soluzione tecnica minima di dettaglio (STMD) per la connessione alla rete elettrica a condizioni tali da rendere economicamente conveniente per la Parte Promissaria Acquirente, a suo insindacabile giudizio, la realizzazione del Progetto Fotovoltaico;

c) l'ottenimento da parte dell'Acquirente di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

d) la piena e incontestata proprietà della Parte Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni testamentarie in relazio-



Handwritten signature and initials, possibly 'PM', in blue ink.

ne al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del Contratto Definitivo; (v) l'inesistenza di diritti di prelazione da esercitarsi da parte di confinanti e/o affittuari.

Qualora, all'esito della procedura autorizzativa e di ottenimento del diritto di connessione alla rete pubblica di distribuzione elettrica, l'impianto risulti non realizzabile in ragione di difficoltà tecniche o di oneri economici eccessivi per la Parte Promissaria Acquirente, la stessa Parte Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso mediante raccomandata A/R ed il presente Contratto si intenderà definitivamente inefficace per mancato verificarsi della condizione.

5.2 Le sopra citate condizioni sospensive, previste nell'interesse esclusivo della Parte Acquirente che potrà pertanto rinunciare ad una o più di esse in qualsiasi momento, dovranno verificarsi entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data di notarizzazione del presente Contratto.

5.3 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi qualora, entro il termine della prima scadenza di dodici mesi, la Promissaria Acquirente abbia ottenuto le autorizzazioni per la connessione e/o una soluzione tecnica minima generale (STMG) per la connessione dell'impianto fotovoltaico alla rete elettrica. La Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso ai Concedenti mediante raccomandata A.R.

5.4 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ul-



PM

teriori 12 (dodici) mesi qualora l'iter autorizzativo per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico non si sia ancora concluso entro il termine di cui all'art. 5.3 per cause di forza maggiore e/o per motivi indipendenti dalla volontà del Superficiario.

Qualora entro il termine di cui all'art. 5.2 o al termine prorogato di cui all'art. 5.3 e/o 5.4 non si siano verificate tutte le condizioni di cui al precedente articolo 5.1, o comunque qualora la pubblica amministrazione competente abbia negato l'autorizzazione alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, il presente Contratto ed ogni pattuizione quivi contenuta resteranno definitivamente privi di effetti, senza che nessuna delle Parti debba corrispondere alcunché all'altra per qualsivoglia ragione e/o causa.

5.5 All'avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle sopra citate condizioni sospensive, la Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso ai concedenti mediante raccomandata A.R.

Il Contratto Definitivo sarà stipulato entro e non oltre i successivi giorni (30) trenta dalla data di spedizione della raccomandata.

5.6 La Parte Concedente si obbliga a sottoscrivere il Contratto Definitivo e non potrà promettere in vendita né cedere il diritto di proprietà del Terreno, né costituire o cedere diritti reali sul Terreno dalla sottoscrizione del presente Contratto e sino alla data del Contratto Definitivo.



PM

5.7 Il trasferimento dei diritti oggetto del presente Contratto avverrà alla stipula del Contratto Definitivo. Da tale data decorreranno tutti gli effetti utili ed onerosi.

5.8 Il Contratto Definitivo sarà immediatamente trascritto presso i competenti registri immobiliari ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643 e ss. del Codice Civile nei modi e tempi di legge a cura del notaio rogante. Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione di tale atto saranno a completo carico della Parte Acquirente.

5.9 I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente Contratto e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

Articolo 6 Garanzie e clausole del Contratto Definitivo

6.1 Il Terreno è considerato a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive. La cessione del diritto verrà fatta ed accettata a corpo.

6.2 La Parte Concedente garantisce la piena ed assoluta proprietà delle Particelle e di avere il potere ed essere legittimata alla cessione del diritto di superficie e che il diritto oggetto del Contratto sarà ceduto libero da pesi, oneri,



PM

vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche, diritti reali di godimento, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, nonché ne garantisce l'idoneità all'uso cui è destinato e l'assenza di vizi che ne compromettano o diminuiscano il libero godimento, esonerando la Parte Promissaria Acquirente da ogni responsabilità al riguardo. In ogni caso si impegna a porre in essere qualunque azione al fine di garantire, a proprie cura e spese, alla Parte Acquirente, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c..

6.3 Garantisce altresì la libertà delle Particelle da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e si obbliga a cancellare entro la data della stipula del Contratto Definitivo, o anche contestualmente alla data di sottoscrizione dello stesso, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. A tal fine, Parte Acquirente e il notaio rogante sono autorizzati sin da ora ad utilizzare il Corrispettivo derivante dal Contratto Definitivo per l'estinzione delle obbligazioni vantate dai creditori (e creditori eventualmente intervenuti) a favore dei quali sono iscritti i pregiudizievoli.

La Parte Concedente dichiara sotto la propria responsabilità che il Corrispettivo come convenuto all'art. 4 del presente contratto è ampiamente capiente per provvedersi alla estinzione di ogni obbligazione in favore dei predetti creditori.

6.4 La Parte Concedente riconosce che la Parte Promissaria Acquirente potrà avere necessità di ricorrere a forme di finan-



PM

ziamento per la costruzione e gestione dell'impianto fotovoltaico, e pertanto acconsente e dichiara, già sin d'ora che:

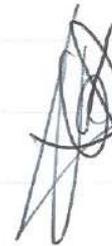
a) la Parte Promissaria Acquirente ha la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;

b) la Parte Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del Contratto Definitivo che dovessero essere richieste dagli istituti finanziatori della Parte Promissaria Acquirente.

Articolo 7 Obblighi della Parte Concedente e Accesso ai luoghi

7.1 I Concedenti concedono sin dalla stipula del presente Contratto la facoltà alla Parte Acquirente di accedere liberamente al Terreno ed alle Particelle per l'esecuzione di misurazioni, rilievi tecnici, geologici e/o sopralluoghi e sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione del Progetto Fotovoltaico, anche qualora tali lavori ed operazioni siano suscettibili di comportare, prima della data di stipula del Contratto Definitivo, una alterazione dello stato dei luoghi.

7.2 La Parte Concedente autorizza inoltre la Parte Acquirente all'eventuale frazionamento delle Particelle ove necessario, nonché all'aggiornamento catastale e, in ogni caso, ad eseguire e compiere ogni altro atto necessario o anche solo opportuno al fine della corretta formalizzazione e trascrizione dei diritti della Parte Acquirente oggetto del presente Contratto



PM

e alla realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.3 I Concedenti si obbligano sin da ora a collaborare fattivamente con la Parte Acquirente per la richiesta ed il conseguimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, nonché ai fini della trascrizione del Contratto Definitivo, anche mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio dell'attività della Parte Acquirente come prevista nel presente contratto e per la realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

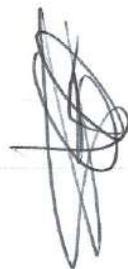
7.4 Le eventuali attività di rimessione in pristino, qualora non venisse stipulato il Contratto Definitivo, saranno a cura e carico della Parte Promissaria Acquirente e/o del suo avente causa.

Articolo 8 Varie

8.1 La Parte Promissaria Acquirente si impegna a riservare alla Parte Concedente l'affidamento di eventuali incarichi di manutenzione delle Particelle ove insisterà dell'impianto fotovoltaico una volta autorizzato e costruito (pulizia suolo e manutenzione non elettrica).

La Parte Promissaria Acquirente, compatibilmente con la normativa e regolamentazione di settore, si impegna a strutturare il layout del Progetto Fotovoltaico mantenendo i pannelli a mt. 3 di altezza e con una distanza di mt.7.

8.2 Qualora, successivamente all'ottenimento delle necessarie



PM

autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, la data di stipula del Contratto Definitivo dovesse cadere in un periodo di raccolto della produzione agricola - ove i Terreni evidentemente fossero stati seminati -, la Parte Promissaria Acquirente procurerà che i Concedenti possano procedere comunque al raccolto - che rimarrà di loro proprietà - anche successivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo e prima della data di inizio dei lavori per la realizzazione e costruzione del Progetto Fotovoltaico; ovvero, qualora la data del raccolto cadesse in epoca successiva alla data di inizio dei lavori di costruzione del Progetto Fotovoltaico, la Parte Promissaria Acquirente rimborserà ai Concedenti il prezzo del raccolto calcolato sulla base della produzione media per ettaro al valore di mercato nel momento del pagamento.

8.4 Rimane inteso che, dopo la stipula del Contratto Definitivo, Parte Promissaria Acquirente sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività dell'impianto fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

8.5 I Concedenti si impegnano a non intraprendere nella fase intermedia tra la firma del presente Contratto e la data di

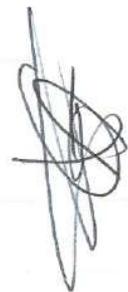
PM

sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché anche in epoca successiva alla stipula del Contratto Definitivo medesimo, alcuna opera od attività che possa pregiudicare la destinazione del terreno ai fini del Progetto Fotovoltaico; pertanto è vietato piantare, mantenere e/o realizzare sul Terreno manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Progetto Fotovoltaico e/o causare ombreggiamento e/o che provochino scuotimenti che superino la normale tollerabilità.

8.6 La Parte Promittente Concedente si obbliga inoltre a costituire in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari.

8.7 La Parte Promittente Concedente si obbliga a ripetere la presente scrittura privata in forma autentica avanti a notaio scelto dalla Parte Promissaria Acquirente, al fine di procedere alla registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari del presente Contratto, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente medesima, dopo che quest'ultima abbia accettato una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della stessa.

8.8 La Parte Promissaria Concedente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, il Terreno non è soggetto a contaminazioni eccedenti i limiti di accettabilità della contaminazione previ-



PM

sti dall'articolo 240 del D. Lgs. 152/2006.

Articolo 9 Controversie

9.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

9.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine all'esecuzione e alla interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, dovranno essere oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le parti.

Qualora tale amichevole composizione non venisse raggiunta entro 30 (trenta) giorni, tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità saranno devolute alla cognizione del Tribunale competente per valore e territorio.

Allegati:

Allegato A: Planimetria

Allegato B: documenti di identità Proprietari e Codice fiscale in copia.

Parte Concedente



Superfidiario



IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagrolux.com

Ai sensi e ai fini degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le parti dichiarano che il presente atto è stato contrattato tra le stesse e, ad ogni modo sottoscrivono separatamente le seguenti clausole: art. 3 (durata); art. 5 (Condizioni sospensive e

Contratto definitivo).

I sottoscritti dichiarano e confermano di essere stati informati in materia di privacy e, in relazione agli adempimenti di legge connessi al presente atto, prestano ogni e più ampio consenso al trattamento dei loro dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge.

Parte Concedente



Superficiario


IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagrodlux.com

<CONTRATTO PRELIMINARE COSTITUTIVO DI DIRITTO DI SUPERFICIE>

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno __ del mese di _____
con la presente scrittura ("Contratto) da valere a tutti gli
effetti di legge tra:

PIRAS Caterina Maria nata a VILLACIDRO il 09/10/1966 codice
fiscale PRSCRN66R49L924W* residente a Villacidro Via Giuseppe
Di Vittorio n. 211^a ("Parte Concedente" o "Concedenti"), e

MASTINU Pietro, nato a Bergamo, il giorno 11 agosto 1964 domi-
ciliato per la carica a Bergamo, nella sede dell'ente che rap-
presenta, il quale interviene nella sua qualità di
amministratore unico e, quindi, legale rappresentante della
società:

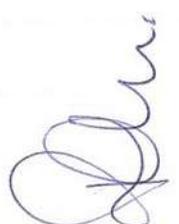
- Immobiliare 5G S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n.
40, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle
Imprese di Bergamo: 04423300161,

legittimato al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri
allo stesso conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni
dello statuto sociale ("Parte Promissaria Acquirente" o "Su-
perficiario").

La Parte Promissaria Acquirente e i Concedenti saranno nel se-
guito congiuntamente definiti le "Parti" e, singolarmente,
ciascuno come "Parte").

Premesso che

A) Parte Concedente è proprietaria esclusiva dei Terreni in
Comune di Villacidro identificati nel Catasto Terreni del me-

PH


desimo Comune al foglio 113 particelle:

93 (novantatre), seminativo, di ettari 01 are 51 e centiare 03

(h. 01.51.03) R.D. Euro 54,60 R.A. Euro 23,40;

98 (novantotto), seminativo, di ettari 00 are 20 e centiare 92

(h. 00.20.92) R.D. Euro 7,56 R.A. Euro 3,24;

per una superficie complessiva di mq. 17195 corrispondenti ad ettari 1 are 71 centiare 95 di seguito per brevità indicate come la "Particella/e" e/o "Terreno/i". Le Particelle tutte sono meglio indicate ed individuate nella descrizione e nei confini nella rappresentazione grafica che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A)" (la "Planimetria") perché ne formi parte integrante e sostanziale;

C) la Parte Promissaria Acquirente è interessata ad acquisire una serie di diritti sulle Particelle e sui terreni sopra indicati, in quanto ricompresi in un'area ritenuta adatta e favorevole al fine della possibile installazione di un impianto fotovoltaico e delle relative opere accessorie e di collegamento (opere e manufatti tutti di seguito indicati unitariamente con il termine "Progetto Fotovoltaico");

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 Premesse e Allegati

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Contratto.

Articolo 2 Oggetto

2.1 Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.1, i Concedenti, per le Particelle di cui hanno il diritto di proprietà, come elencate alla lettera A delle premesse, promettono di concedere in esclusiva alla Parte Acquirente, che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare fino alla data come appresso fissata per la stipula del Contratto Definitivo, sul Terreno indicato in premessa, ai sensi dell'art. 952 e ss. cod. civ. il diritto di fare e mantenere al di sopra e al di sotto del Terreno indicato in premessa tutte le opere e le costruzioni necessarie per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico, compresi gli elettrodotti interrati per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica.

2.2 Per tutto il periodo di efficacia del presente Contratto e del Contratto Definitivo, e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi relativamente alle superfici in oggetto, i Concedenti non potranno concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Parte Acquirente, né ogni altro diritto o facoltà che possa interferire in ogni modo con il libero esercizio degli stessi diritti.

Articolo 3 Durata

3.1 Il diritto di superficie ed i diritti di servitù oggetto del Contratto Definitivo avranno una durata di 30 (trenta) an-

PM


ni dalla data di stipula del Contratto Definitivo ("Scadenza").

3.2 Il Superficiario, con comunicazione scritta da inviarsi ai Concedenti almeno 90 (novanta) giorni prima della Scadenza potrà richiedere la rinnovazione del Contratto per un ulteriore periodo di anni 10 (dieci) a condizioni da concordarsi tra le Parti ("Scadenza Prorogata").

3.3 Alla Scadenza o alla Scadenza Prorogata ai sensi dell'art. 3.2, il diritto del Superficiario si estinguerà e la costruzione, fatto salvo quanto infra pattuito, dovrà essere smantellata e smaltita, con la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese del Superficiario che avrà comunque diritto ad utilizzare o a cedere i materiali recuperabili, trattenendo per sé i relativi utili. La Parte Promissaria Acquirente e/o sua avente causa rimuoverà tutti i manufatti asportabili al fine di conseguire l'integrale ripristino dello status quo ante.

3.4 I manufatti del Progetto Fotovoltaico realizzato dal Superficiario e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà dello stesso; a tal fine la Parte Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione al Progetto Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

Articolo 4 Corrispettivo per i diritti concessi

4.1 A titolo di corrispettivo per i diritti concessi ai sensi

del Contratto per l'intero periodo di Durata di trenta anni del presente Contratto, la Parte Acquirente verserà alla Parte Concedente il prezzo onnicomprensivo di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) per ciascun ettaro, da corrispondersi in un'unica soluzione anticipata contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

4.2 Tutte le spese per la realizzazione, lo sviluppo, l'utilizzo, la gestione e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico sono a carico della Parte Acquirente, che non potrà pertanto pretendere alcunché dai Concedenti in relazione a tanto.

Le Parti convengono espressamente che nel corrispettivo sopra pattuito sono compresi tutti gli oneri per l'esercizio dei diritti oggetto del Contratto e nessun altro compenso sarà dovuto.

Articolo 5 Condizioni sospensive e Contratto Definitivo

5.1 Le Parti, consapevoli del fatto che la realizzazione del Progetto Fotovoltaico nella sua interezza dipende dal conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti, si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo, presso il notaio prescelto dalla Parte Acquirente, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'ultima delle seguenti condizioni sospensive nel termine di seguito specificato:

(a) il conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regola-

PM


menti per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico (a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dichiarazione di inizio attività o autorizzazione unica);

(b) l'ottenimento di una soluzione tecnica minima di dettaglio (STMD) per la connessione alla rete elettrica a condizioni tali da rendere economicamente conveniente per la Parte Promissaria Acquirente, a suo insindacabile giudizio, la realizzazione del Progetto Fotovoltaico;

c) l'ottenimento da parte dell'Acquirente di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

d) la piena e incontestata proprietà della Parte Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni testamentarie in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del Contratto Definitivo; (v) l'inesistenza di diritti di prelazione da esercitarsi da parte di confinanti e/o affittuari.

Qualora, all'esito della procedura autorizzativa e di ottenimento del diritto di connessione alla rete pubblica di distribuzione elettrica, l'impianto risulti non realizzabile in ragione di difficoltà tecniche o di oneri economici eccessivi

per la Parte Promissaria Acquirente, la stessa Parte Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso mediante raccomandata A/R ed il presente Contratto si intenderà definitivamente inefficace per mancato verificarsi della condizione.

5.2 Le sopra citate condizioni sospensive, previste nell'interesse esclusivo della Parte Acquirente che potrà pertanto rinunciare ad una o più di esse in qualsiasi momento, dovranno verificarsi entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data di notarizzazione del presente Contratto.

5.3 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi qualora, entro il termine della prima scadenza di dodici mesi, la Promissaria Acquirente abbia ottenuto le autorizzazioni per la connessione e/o una soluzione tecnica minima generale (STMG) per la connessione dell'impianto fotovoltaico alla rete elettrica. La Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso ai Concedenti mediante raccomandata A.R.

5.4 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi qualora l'iter autorizzativo per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico non si sia ancora concluso entro il termine di cui all'art. 5.3 per cause di forza maggiore e/o per motivi indipendenti dalla volontà del Superficiario.

Qualora entro il termine di cui all'art. 5.2 o al termine prorogato di cui all'art. 5.3 e/o 5.4 non si siano verificate

PM



tutte le condizioni di cui al precedente articolo 5.1, o comunque qualora la pubblica amministrazione competente abbia negato l'autorizzazione alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, il presente Contratto ed ogni pattuizione quivi contenuta resteranno definitivamente privi di effetti, senza che nessuna delle Parti debba corrispondere alcunché all'altra per qualsivoglia ragione e/o causa.

5.5 All'avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle sopra citate condizioni sospensive, la Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso ai concedenti mediante raccomandata A.R. Il Contratto Definitivo sarà stipulato entro e non oltre i successivi giorni (30) trenta dalla data di spedizione della raccomandata.

5.6 La Parte Concedente si obbliga a sottoscrivere il Contratto Definitivo e non potrà promettere in vendita né cedere il diritto di proprietà del Terreno, né costituire o cedere diritti reali sul Terreno dalla sottoscrizione del presente Contratto e sino alla data del Contratto Definitivo.

5.7 Il trasferimento dei diritti oggetto del presente Contratto avverrà alla stipula del Contratto Definitivo. Da tale data decorreranno tutti gli effetti utili ed onerosi.

5.8 Il Contratto Definitivo sarà immediatamente trascritto presso i competenti registri immobiliari ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643 e ss. del Codice Civile nei modi e tempi di legge a cura del notaio rogante. Le spese di

stipula, registrazione e di trascrizione di tale atto saranno a completo carico della Parte Acquirente.

5.9 I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente Contratto e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

Articolo 6 Garanzie e clausole del Contratto Definitivo

6.1 Il Terreno è considerato a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive. La cessione del diritto verrà fatta ed accettata a corpo.

6.2 La Parte Concedente garantisce la piena ed assoluta proprietà delle Particelle e di avere il potere ed essere legittimata alla cessione del diritto di superficie e che il diritto oggetto del Contratto sarà ceduto libero da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche, diritti reali di godimento, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, nonché ne garantisce l'idoneità all'uso cui è destinato e l'assenza di vizi che ne compromettano o diminuiscano il libero godimento, esonerando la Parte Promissaria Acquirente da ogni responsabilità al riguardo. In ogni caso si impegna a porre in essere qualunque azione al fine di garantire, a

PM

proprie cura e spese, alla Parte Acquirente, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c..

6.3 Garantisce altresì la libertà delle Particelle da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e si obbliga a cancellare entro la data della stipula del Contratto Definitivo, o anche contestualmente alla data di sottoscrizione dello stesso, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. A tal fine, Parte Acquirente e il notaio rogante sono autorizzati sin da ora ad utilizzare il Corrispettivo derivante dal Contratto Definitivo per l'estinzione delle obbligazioni vantate dai creditori (e creditori eventualmente intervenuti) a favore dei quali sono iscritti i pregiudizievoli.

La Parte Concedente dichiara sotto la propria responsabilità che il Corrispettivo come convenuto all'art. 4 del presente contratto è ampiamente capiente per provvedersi alla estinzione di ogni obbligazione in favore dei predetti creditori.

6.4 La Parte Concedente riconosce che la Parte Promissaria Acquirente potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione dell'impianto fotovoltaico, e pertanto acconsente e dichiara, già sin d'ora che:

a) la Parte Promissaria Acquirente ha la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;

b) la Parte Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del Contratto Definitivo che dovesse-

ro essere richieste dagli istituti finanziatori della Parte Promissaria Acquirente.

Articolo 7 Obblighi della Parte Concedente e Accesso ai luoghi

7.1 I Concedenti concedono sin dalla stipula del presente Contratto la facoltà alla Parte Acquirente di accedere liberamente al Terreno ed alle Particelle per l'esecuzione di misurazioni, rilievi tecnici, geologici e/o sopralluoghi e sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione del Progetto Fotovoltaico, anche qualora tali lavori ed operazioni siano suscettibili di comportare, prima della data di stipula del Contratto Definitivo, una alterazione dello stato dei luoghi.

7.2 La Parte Concedente autorizza inoltre la Parte Acquirente all'eventuale frazionamento delle Particelle ove necessario, nonché all'aggiornamento catastale e, in ogni caso, ad eseguire e compiere ogni altro atto necessario o anche solo opportuno al fine della corretta formalizzazione e trascrizione dei diritti della Parte Acquirente oggetto del presente Contratto e alla realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.3 I Concedenti si obbligano sin da ora a collaborare fattivamente con la Parte Acquirente per la richiesta ed il conseguimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, nonché ai fini della trascrizione del Contratto Definitivo, anche mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione ineren-

PM



te, per l'esercizio dell'attività della Parte Acquirente come prevista nel presente contratto e per la realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.4 Le eventuali attività di rimessione in pristino, qualora non venisse stipulato il Contratto Definitivo, saranno a cura e carico della Parte Promissaria Acquirente e/o del suo avente causa.

Articolo 8 Varie

8.1 La Parte Promissaria Acquirente si impegna a riservare alla Parte Concedente l'affidamento di eventuali incarichi di manutenzione delle Particelle ove insisterà dell'impianto fotovoltaico una volta autorizzato e costruito (pulizia suolo e manutenzione non elettrica).

La Parte Promissaria Acquirente, compatibilmente con la normativa e regolamentazione di settore, si impegna a strutturare il layout del Progetto Fotovoltaico mantenendo i pannelli a mt. 3 di altezza e con una distanza di mt.7.

8.2 Qualora, successivamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, la data di stipula del Contratto Definitivo dovesse cadere in un periodo di raccolto della produzione agricola - ove i Terreni evidentemente fossero stati seminati -, la Parte Promissaria Acquirente procurerà che i Concedenti possano procedere comunque al raccolto - che rimarrà di loro proprietà - anche successivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo e

prima della data di inizio dei lavori per la realizzazione e costruzione del Progetto Fotovoltaico; ovvero, qualora la data del raccolto cadesse in epoca successiva alla data di inizio dei lavori di costruzione del Progetto Fotovoltaico, la Parte Promissaria Acquirente rimborserà ai Concedenti il prezzo del raccolto calcolato sulla base della produzione media per ettaro al valore di mercato nel momento del pagamento.

8.4 Rimane inteso che, dopo la stipula del Contratto Definitivo, Parte Promissaria Acquirente sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività dell'impianto fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

8.5 I Concedenti si impegnano a non intraprendere nella fase intermedia tra la firma del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché anche in epoca successiva alla stipula del Contratto Definitivo medesimo, alcuna opera od attività che possa pregiudicare la destinazione del terreno ai fini del Progetto Fotovoltaico; pertanto è vietato piantare, mantenere e/o realizzare sul Terreno manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Progetto Fotovoltaico e/o causare ombreggiamento e/o

PM

che provochino scuotimenti che superino la normale tollerabilità.

8.6 La Parte Promittente Concedente si obbliga inoltre a costituire in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari.

8.7 La Parte Promittente Concedente si obbliga a ripetere la presente scrittura privata in forma autentica avanti a notaio scelto dalla Parte Promissaria Acquirente, al fine di procedere alla registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari del presente Contratto, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente medesima, dopo che quest'ultima abbia accettato una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della stessa.

8.8 La Parte Promissaria Concedente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, il Terreno non è soggetto a contaminazioni eccedenti i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D. Lgs. 152/2006.

Articolo 9 Controversie

9.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

9.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine all'esecuzione e alla interpretazione del presente contratto

IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 0442330016
email: info@energicagroluk.com

to in ogni sua clausola, dovranno essere oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le parti.

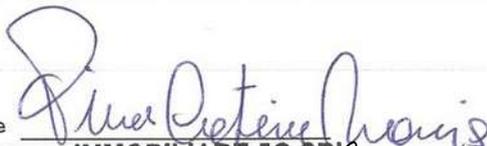
Qualora tale amichevole composizione non venisse raggiunta entro 30 (trenta) giorni, tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità saranno devolute alla cognizione del Tribunale competente per valore e territorio.

Allegati:

Allegato A: Planimetria

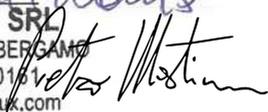
Allegato B: documenti di identità Proprietari e Codice fiscale in copia.

Parte Concedente



Superficiario

IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 0442330016
email: info@energicagroluk.com



Ai sensi e ai fini degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le parti dichiarano che il presente atto è stato contrattato tra le stesse e, ad ogni modo sottoscrivono separatamente le seguenti clausole: art. 3 (durata); art. 5 (Condizioni sospensive e Contratto definitivo).

I sottoscritti dichiarano e confermano di essere stati informati in materia di privacy e, in relazione agli adempimenti di legge connessi al presente atto, prestano ogni e più ampio consenso al trattamento dei loro dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge.

Parte Concedente



Superficiario

Pietro Mastini
IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagroflux.com

IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagroflux.com

<CONTRATTO PRELIMINARE COSTITUTIVO DI DIRITTO DI SUPERFICIE>

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno ___ del mese di _____
con la presente scrittura ("Contratto) da valere a tutti gli
effetti di legge tra i sottoscritti signori:

PIRAS Patrizia nata a CAGLIARI il 28/03/1968 codice fiscale
PRSPRZ68C68B354Z* residente a Villacidro Via Scuole n. 38
("Parte Concedente" o "Concedenti"), e

MASTINU Pietro, nato a Bergamo, il giorno 11 agosto 1964 domi-
ciliato per la carica a Bergamo, nella sede dell'ente che rap-
presenta, il quale interviene nella sua qualità di
amministratore unico e, quindi, legale rappresentante della
società:

- Immobiliare 5G S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n.
40, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle
Imprese di Bergamo: 04423300161,

legittimato al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri
allo stesso conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni
dello statuto sociale ("Parte Promissaria Acquirente" o "Su-
perficiario").

La Parte Promissaria Acquirente e i Concedenti saranno nel se-
guito congiuntamente definiti le "Parti" e, singolarmente,
ciascuno come "Parte").

Premesso che

A) Parte Concedente è proprietaria esclusiva dei Terreni in
Comune di Villacidro identificati nel Catasto Terreni del me-

PM
PZ

desimo Comune al foglio 113 particelle:

97 (novantasette),

porzione AA seminativo irr., di ettari 00 are 70 e centiare 60

(h. 00.70.60) R.D. Euro 54,60 R.A. Euro 23,40;

porzione AB, uliveto, di ettari 00 are 11 e centiare 42 (h.

00.11.42) R.D. Euro 6,49 R.A. Euro 4,72;

92 (novantadue), seminativo, di ettari 00 are 15 e centiare 32

(h. 00.15.32) R.D. Euro 5,54 R.A. Euro 2,37;

per una superficie complessiva di mq. 9.735 corrispondenti ad et-

tari 00 are 97 centiare 35, di seguito per brevità indicate come

la "Particella/e" e/o "Terreno/i".

Le Particelle tutte sono meglio indicate ed individuate nella

descrizione e nei confini nella rappresentazione grafica che,

previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, si

allega al presente atto sotto la lettera "A)" (la "Planime-

tria") perché ne formi parte integrante e sostanziale;

C) la Parte Promissaria Acquirente è interessata ad acquisire

una serie di diritti sulle Particelle e sui terreni sopra in-

dicati, in quanto ricompresi in un'area ritenuta adatta e fa-

vorevole al fine della possibile installazione di un impianto

fotovoltaico e delle relative opere accessorie e di collega-

mento (opere e manufatti tutti di seguito indicati unitaria-

mente con il termine "Progetto Fotovoltaico");

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PT

Articolo 1 Premesse e Allegati

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Contratto.

Articolo 2 Oggetto

2.1 Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.1, i Concedenti, per le Particelle di cui hanno il diritto di proprietà, come elencate alla lettera A delle premesse, promettono di concedere in esclusiva alla Parte Acquirente, che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare fino alla data come appresso fissata per la stipula del Contratto Definitivo, sul Terreno indicato in premessa, ai sensi dell'art. 952 e ss. cod. civ. il diritto di fare e mantenere al di sopra e al di sotto del Terreno indicato in premessa tutte le opere e le costruzioni necessarie per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico, compresi gli elettrodotti interrati per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica.

2.2 Per tutto il periodo di efficacia del presente Contratto e del Contratto Definitivo, e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi relativamente alle superfici in oggetto, i Concedenti non potranno concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Parte Acquirente, né ogni altro diritto o facoltà che possa interferire in ogni modo con il libero esercizio degli stessi diritti.

PM

PR

Articolo 3 Durata

3.1 Il diritto di superficie ed i diritti di servitù oggetto del Contratto Definitivo avranno una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo ("Scadenza").

3.2 Il Superficiario, con comunicazione scritta da inviarsi ai Concedenti almeno 90 (novanta) giorni prima della Scadenza potrà richiedere la rinnovazione del Contratto per un ulteriore periodo di anni 10 (dieci) a condizioni da concordarsi tra le Parti ("Scadenza Prorogata").

3.3 Alla Scadenza o alla Scadenza Prorogata ai sensi dell'art. 3.2, il diritto del Superficiario si estinguerà e la costruzione, fatto salvo quanto infra pattuito, dovrà essere smantellata e smaltita, con la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese del Superficiario che avrà comunque diritto ad utilizzare o a cedere i materiali recuperabili, trattenendo per sé i relativi utili. La Parte Promissaria Acquirente e/o sua avente causa rimuoverà tutti i manufatti asportabili al fine di conseguire l'integrale ripristino dello status quo ante.

3.4 I manufatti del Progetto Fotovoltaico realizzato dal Superficiario e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà dello stesso; a tal fine la Parte Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione al Progetto Fotovoltaico,

PT

nonché alle relative opere accessorie.

Articolo 4 Corrispettivo per i diritti concessi

4.1 A titolo di corrispettivo per i diritti concessi ai sensi del Contratto per l'intero periodo di Durata di trenta anni del presente Contratto, la Parte Acquirente verserà alla Parte Concedente il prezzo onnicomprensivo di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) per ciascun ettaro, da corrispondersi in un'unica soluzione anticipata contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

4.2 Tutte le spese per la realizzazione, lo sviluppo, l'utilizzo, la gestione e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico sono a carico della Parte Acquirente, che non potrà pertanto pretendere alcunché dai Concedenti in relazione a tanto.

Le Parti convengono espressamente che nel corrispettivo sopra pattuito sono compresi tutti gli oneri per l'esercizio dei diritti oggetto del Contratto e nessun altro compenso sarà dovuto.

PM

PM

Articolo 5 Condizioni sospensive e Contratto Definitivo

5.1 Le Parti, consapevoli del fatto che la realizzazione del Progetto Fotovoltaico nella sua interezza dipende dal conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti, si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo, presso il notaio prescelto dalla Parte Acquirente, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'ultima delle seguenti condi-

zioni sospensive nel termine di seguito specificato:

(a) il conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico (a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dichiarazione di inizio attività o autorizzazione unica);

(b) l'ottenimento di una soluzione tecnica minima di dettaglio (STMD) per la connessione alla rete elettrica a condizioni tali da rendere economicamente conveniente per la Parte Promissaria Acquirente, a suo insindacabile giudizio, la realizzazione del Progetto Fotovoltaico;

c) l'ottenimento da parte dell'Acquirente di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

d) la piena e incontestata proprietà della Parte Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni testamentarie in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del Contratto Definitivo; (v) l'inesistenza di diritti di prelazione da esercitarsi da parte di confinanti e/o affittuari.

Qualora, all'esito della procedura autorizzativa e di otteni-

PT

mento del diritto di connessione alla rete pubblica di distribuzione elettrica, l'impianto risulti non realizzabile in ragione di difficoltà tecniche o di oneri economici eccessivi per la Parte Promissaria Acquirente, la stessa Parte Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso mediante raccomandata A/R ed il presente Contratto si intenderà definitivamente inefficace per mancato verificarsi della condizione.

5.2 Le sopra citate condizioni sospensive, previste nell'interesse esclusivo della Parte Acquirente che potrà pertanto rinunciare ad una o più di esse in qualsiasi momento, dovranno verificarsi entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data di notarizzazione del presente Contratto.

5.3 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi qualora, entro il termine della prima scadenza di dodici mesi, la Promissaria Acquirente abbia ottenuto le autorizzazioni per la connessione e/o una soluzione tecnica minima generale (STMG) per la connessione dell'impianto fotovoltaico alla rete elettrica. La Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso ai Concedenti mediante raccomandata A.R.

5.4 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi qualora l'iter autorizzativo per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico non si sia ancora concluso entro il termine di cui all'art. 5.3 per cause di forza maggiore e/o per motivi

PM

PP

indipendenti dalla volontà del Superficiario.

Qualora, entro il termine di cui all'art. 5.2 o al termine prorogato di cui all'art. 5.3 e/o 5.4 non si siano verificate tutte le condizioni di cui al precedente articolo 5.1, o comunque qualora la pubblica amministrazione competente abbia negato l'autorizzazione alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, il presente Contratto ed ogni pattuizione quivi contenuta resteranno definitivamente privi di effetti, senza che nessuna delle Parti debba corrispondere alcunché all'altra per qualsivoglia ragione e/o causa.

5.5 All'avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle sopra citate condizioni sospensive, la Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso ai concedenti mediante raccomandata A.R. Il Contratto Definitivo sarà stipulato entro e non oltre i successivi giorni (30) trenta dalla data di spedizione della raccomandata.

5.6 La Parte Concedente si obbliga a sottoscrivere il Contratto Definitivo e non potrà promettere in vendita né cedere il diritto di proprietà del Terreno, né costituire o cedere diritti reali sul Terreno dalla sottoscrizione del presente Contratto e sino alla data del Contratto Definitivo.

5.7 Il trasferimento dei diritti oggetto del presente Contratto avverrà alla stipula del Contratto Definitivo. Da tale data decorreranno tutti gli effetti utili ed onerosi.

5.8 Il Contratto Definitivo sarà immediatamente trascritto

PM

presso i competenti registri immobiliari ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643 e ss. del Codice Civile nei modi e tempi di legge a cura del notaio rogante. Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione di tale atto saranno a completo carico della Parte Acquirente.

5.9 I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente Contratto e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

Articolo 6 Garanzie e clausole del Contratto Definitivo

6.1 Il Terreno è considerato a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive. La cessione del diritto verrà fatta ed accettata a corpo.

6.2 La Parte Concedente garantisce la piena ed assoluta proprietà delle Particelle e di avere il potere ed essere legittimata alla cessione del diritto di superficie e che il diritto oggetto del Contratto sarà ceduto libero da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche, diritti reali di godimento, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, nonché ne garantisce l'idoneità all'uso cui è destinato e l'assenza di vizi che ne compromettano o diminuiscano

PM

AA

il libero godimento, esonerando la Parte Promissaria Acquirente da ogni responsabilità al riguardo. In ogni caso si impegna a porre in essere qualunque azione al fine di garantire, a proprie cura e spese, alla Parte Acquirente, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c..

6.3 Garantisce altresì la libertà delle Particelle da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e si obbliga a cancellare entro la data della stipula del Contratto Definitivo, o anche contestualmente alla data di sottoscrizione dello stesso, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. A tal fine, Parte Acquirente e il notaio rogante sono autorizzati sin da ora ad utilizzare il Corrispettivo derivante dal Contratto Definitivo per l'estinzione delle obbligazioni vantate dai creditori (e creditori eventualmente intervenuti) a favore dei quali sono iscritti i pregiudizievoli.

La Parte Concedente dichiara sotto la propria responsabilità che il Corrispettivo come convenuto all'art. 4 del presente contratto è ampiamente capiente per provvedersi alla estinzione di ogni obbligazione in favore dei predetti creditori.

6.4 La Parte Concedente riconosce che la Parte Promissaria Acquirente potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione dell'impianto fotovoltaico, e pertanto acconsente e dichiara, già sin d'ora che:

a) la Parte Promissaria Acquirente ha la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul

PM

diritto di superficie;

b) la Parte Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del Contratto Definitivo che dovesse essere richieste dagli istituti finanziatori della Parte Promissaria Acquirente.

Articolo 7 Obblighi della Parte Concedente e Accesso ai luoghi

7.1 I Concedenti concedono sin dalla stipula del presente Contratto la facoltà alla Parte Acquirente di accedere liberamente al Terreno ed alle Particelle per l'esecuzione di misurazioni, rilievi tecnici, geologici e/o sopralluoghi e sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione del Progetto Fotovoltaico, anche qualora tali lavori ed operazioni siano suscettibili di comportare, prima della data di stipula del Contratto Definitivo, una alterazione dello stato dei luoghi.

7.2 La Parte Concedente autorizza inoltre la Parte Acquirente all'eventuale frazionamento delle Particelle ove necessario, nonché all'aggiornamento catastale e, in ogni caso, ad eseguire e compiere ogni altro atto necessario o anche solo opportuno al fine della corretta formalizzazione e trascrizione dei diritti della Parte Acquirente oggetto del presente Contratto e alla realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.3 I Concedenti si obbligano sin da ora a collaborare fattivamente con la Parte Acquirente per la richiesta ed il conseguimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli

PM

DP

abilitativi in genere, nonché ai fini della trascrizione del Contratto Definitivo, anche mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio dell'attività della Parte Acquirente come prevista nel presente contratto e per la realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.4 Le eventuali attività di rimessione in pristino, qualora non venisse stipulato il Contratto Definitivo, saranno a cura e carico della Parte Promissaria Acquirente e/o del suo avente causa.

Articolo 8 Varie

8.1 La Parte Promissaria Acquirente si impegna a riservare alla Parte Concedente l'affidamento di eventuali incarichi di manutenzione delle Particelle ove insisterà dell'impianto fotovoltaico una volta autorizzato e costruito (pulizia suolo e manutenzione non elettrica).

La Parte Promissaria Acquirente, compatibilmente con la normativa e regolamentazione di settore, si impegna a strutturare il layout del Progetto Fotovoltaico mantenendo i pannelli a mt. 3 di altezza e con una distanza di mt.7.

8.2 Qualora, successivamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, la data di stipula del Contratto Definitivo dovesse cadere in un periodo di raccolto della produzione agricola - ove i Terreni evidentemente fossero stati seminati -, la Parte Promissaria

PM

Acquirente procurerà che i Concedenti possano procedere comunque al raccolto - che rimarrà di loro proprietà - anche successivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo e prima della data di inizio dei lavori per la realizzazione e costruzione del Progetto Fotovoltaico; ovvero, qualora la data del raccolto cadesse in epoca successiva alla data di inizio dei lavori di costruzione del Progetto Fotovoltaico, la Parte Promissaria Acquirente rimborserà ai Concedenti il prezzo del raccolto calcolato sulla base della produzione media per ettaro al valore di mercato nel momento del pagamento.

8.4 Rimane inteso che, dopo la stipula del Contratto Definitivo, Parte Promissaria Acquirente sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività dell'impianto fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

8.5 I Concedenti si impegnano a non intraprendere nella fase intermedia tra la firma del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché anche in epoca successiva alla stipula del Contratto Definitivo medesimo, alcuna opera od attività che possa pregiudicare la destinazione del terreno ai fini del Progetto Fotovoltaico; pertanto è vie-

PM

DP

tato piantare, mantenere e/o realizzare sul Terreno manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Progetto Fotovoltaico e/o causare ombreggiamento e/o che provochino scuotimenti che superino la normale tollerabilità.

8.6 La Parte Promittente Concedente si obbliga inoltre a costituire in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari.

8.7 La Parte Promittente Concedente si obbliga a ripetere la presente scrittura privata in forma autentica avanti a notaio scelto dalla Parte Promissaria Acquirente, al fine di procedere alla registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari del presente Contratto, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente medesima, dopo che quest'ultima abbia accettato una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della stessa.

8.8 La Parte Promissaria Concedente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, il Terreno non è soggetto a contaminazioni eccedenti i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D. Lgs. 152/2006.

PM

Articolo 9 Controversie

9.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto

si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

9.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine all'esecuzione e alla interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, dovranno essere oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le parti.

Qualora tale amichevole composizione non venisse raggiunta entro 30 (trenta) giorni, tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità saranno devolute alla cognizione del Tribunale competente per valore e territorio.

Allegati:

Allegato A: Planimetria

Allegato B: documenti di identità Proprietari e Codice fiscale in copia.

Parte Concedente

Pietro Polizzi

Superficiario

IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagroflux.com

Pietro Polizzi

Ai sensi e ai fini degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le parti dichiarano che il presente atto è stato contrattato tra le stesse e, ad ogni modo sottoscrivono separatamente le seguenti clausole: art. 3 (durata); art. 5 (Condizioni sospensive e Contratto definitivo).

I sottoscritti dichiarano e confermano di essere stati informati in materia di privacy e, in relazione agli adempimenti di legge connessi al presente atto, prestano ogni e più ampio

consenso al trattamento dei loro dati personali per tutti i
fini consentiti dalla legge.

Parte Concedente Pizzos Patrizio

Superficiario

IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagrolux.com

Peter Mastini

IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagrolux.com

<CONTRATTO PRELIMINARE COSTITUTIVO DI DIRITTO DI SUPERFICIE>

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno ___ del mese di _____
con la presente scrittura ("Contratto) da valere a tutti gli
effetti di legge tra:

PIRAS Pietro Luigi nato a **CAGLIARI** il 05/02/1971 codice fiscale
PRSPRL71B05B354P residente a Elmas (CA) Via Flumini Mannu
n. 17 ("Parte Concedente" o "Concedenti"), e

MASTINU Pietro, nato a Bergamo, il giorno 11 agosto 1964 domi-
ciliato per la carica a Bergamo, nella sede dell'ente che rap-
presenta, il quale interviene nella sua qualità di
amministratore unico e, quindi, legale rappresentante della
società:

- Immobiliare 5G S.r.l., con sede a Bergamo, via Campagnola n.
40, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle
Imprese di Bergamo: 04423300161,

legittimato al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri
allo stesso conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni
dello statuto sociale ("Parte Promissaria Acquirente" o "Su-
perficiario").

La Parte Promissaria Acquirente e i Concedenti saranno nel se-
guito congiuntamente definiti le "Parti" e, singolarmente,
ciascuno come "Parte").

Premesso che

A) Parte Concedente è proprietaria esclusiva dei Terreni in
Comune di Villacidro identificati nel Catasto Terreni del me-

PM



desimo Comune al foglio 113 particelle:

87 (ottantasette), seminativo di ettari 1 are 47 e centiare 34 (h. 01.47.34) R.D. Euro 53,27 R.A. Euro 22,83, per la sola porzione non alberata e perciò per salvaguardare la coltura di eucaliptus e olivi);

95 (novantacinque), seminativo, di ettari 00 are 09 e centiare 38 (h. 00.09.38) R.D. Euro 3,39 R.A. Euro 1,45;

- porzione non alberata del terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Villacidro al foglio 116 particella 21 seminativo, di ettari 00 are 47 e centiare 30 (h. 00.47.30) R.D. Euro 17,10 R.A. Euro 7,33;

per una superficie complessiva di mq. 20402 corrispondenti ad ettari 02 are 04 centiare 02, di seguito per brevità indicate come la "Particella/e" e/o "Terreno/i".

Si precisa che le parti procederanno al frazionamento della particella 21 del foglio 116 e della particella 87 del foglio 113 al fine di escludere la parte alberata (eucaliptus e olivi).

Le Particelle tutte sono meglio indicate ed individuate nella descrizione e nei confini nella rappresentazione grafica che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A)" (la "Planimetria") perché ne formi parte integrante e sostanziale;

C) la Parte Promissaria Acquirente è interessata ad acquisire una serie di diritti sulle Particelle e sui terreni sopra in-

dicati, in quanto ricompresi in un'area ritenuta adatta e favorevole al fine della possibile installazione di un impianto fotovoltaico e delle relative opere accessorie e di collegamento (opere e manufatti tutti di seguito indicati unitariamente con il termine "Progetto Fotovoltaico");

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 Premesse e Allegati

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Contratto.

Articolo 2 Oggetto

2.1 Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.1, i Concedenti, per le Particelle di cui hanno il diritto di proprietà, come elencate alla lettera A delle premesse, promettono di concedere in esclusiva alla Parte Acquirente, che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare fino alla data come appresso fissata per la stipula del Contratto Definitivo, sul Terreno indicato in premessa, ai sensi dell'art. 952 e ss. cod. civ. il diritto di fare e mantenere al di sopra e al di sotto del Terreno indicato in premessa tutte le opere e le costruzioni necessarie per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico, compresi gli elettrodotti interrati per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica.



PM

2.2 Per tutto il periodo di efficacia del presente Contratto e del Contratto Definitivo, e per il periodo di esercizio dei diritti ivi concessi relativamente alle superfici in oggetto, i Concedenti non potranno concedere a terzi gli stessi diritti qui previsti a favore della Parte Acquirente, né ogni altro diritto o facoltà che possa interferire in ogni modo con il libero esercizio degli stessi diritti.

Articolo 3 Durata

3.1 Il diritto di superficie ed i diritti di servitù oggetto del Contratto Definitivo avranno una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo ("Scadenza").

3.2 Il Superficiario, con comunicazione scritta da inviarsi ai Concedenti almeno 90 (novanta) giorni prima della Scadenza potrà richiedere la rinnovazione del Contratto per un ulteriore periodo di anni 10 (dieci) a condizioni da concordarsi tra le Parti ("Scadenza Prorogata").

3.3 Alla Scadenza o alla Scadenza Prorogata ai sensi dell'art. 3.2, il diritto del Superficiario si estinguerà e la costruzione, fatto salvo quanto infra pattuito, dovrà essere smantellata e smaltita, con la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese del Superficiario che avrà comunque diritto ad utilizzare o a cedere i materiali recuperabili, trattenendo per sé i relativi utili. La Parte Promissaria Acquirente e/o sua avente causa rimuoverà tutti i

manufatti asportabili al fine di conseguire l'integrale ripristino dello status quo ante.

3.4 I manufatti del Progetto Fotovoltaico realizzato dal Superficiario e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà dello stesso; a tal fine la Parte Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione al Progetto Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

Articolo 4 Corrispettivo per i diritti concessi

4.1 A titolo di corrispettivo per i diritti concessi ai sensi del Contratto per l'intero periodo di Durata di trenta anni del presente Contratto, la Parte Acquirente verserà alla Parte Concedente il prezzo onnicomprensivo di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) per ciascun ettaro, da corrispondersi in un'unica soluzione anticipata contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

4.2 Tutte le spese per la realizzazione, lo sviluppo, l'utilizzo, la gestione e la manutenzione del Progetto Fotovoltaico sono a carico della Parte Acquirente, che non potrà pertanto pretendere alcunché dai Concedenti in relazione a tanto.

Le Parti convengono espressamente che nel corrispettivo sopra pattuito sono compresi tutti gli oneri per l'esercizio dei diritti oggetto del Contratto e nessun altro compenso sarà dovuto.

Articolo 5 Condizioni sospensive e Contratto Definitivo



PM

5.1 Le Parti, consapevoli del fatto che la realizzazione del Progetto Fotovoltaico nella sua interezza dipende dal conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti, si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo, presso il notaio prescelto dalla Parte Acquirente, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'ultima delle seguenti condizioni sospensive nel termine di seguito specificato:

(a) il conseguimento presso le competenti autorità amministrative di ogni titolo abilitativo occorrente per legge e regolamenti per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico (a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dichiarazione di inizio attività o autorizzazione unica);

(b) l'ottenimento di una soluzione tecnica minima di dettaglio (STMD) per la connessione alla rete elettrica a condizioni tali da rendere economicamente conveniente per la Parte Promissaria Acquirente, a suo insindacabile giudizio, la realizzazione del Progetto Fotovoltaico;

c) l'ottenimento da parte dell'Acquirente di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

d) la piena e incontestata proprietà della Parte Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia di-

ritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni testamentarie in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del Contratto Definitivo; (v) l'inesistenza di diritti di prelazione da esercitarsi da parte di confinanti e/o affittuari.

Qualora, all'esito della procedura autorizzativa e di ottenimento del diritto di connessione alla rete pubblica di distribuzione elettrica, l'impianto risulti non realizzabile in ragione di difficoltà tecniche o di oneri economici eccessivi per la Parte Promissaria Acquirente, la stessa Parte Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso mediante raccomandata A/R ed il presente Contratto si intenderà definitivamente inefficace per mancato verificarsi della condizione.

5.2 Le sopra citate condizioni sospensive, previste nell'interesse esclusivo della Parte Acquirente che potrà pertanto rinunciare ad una o più di esse in qualsiasi momento, dovranno verificarsi entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data di notarizzazione del presente Contratto.

5.3 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi qualora, entro il termine della prima scadenza di dodici mesi, la Promissaria Acquirente abbia ottenuto le autorizzazioni per la connessione e/o una soluzione tecnica minima generale (STMG) per la connessione dell'impianto fotovoltaico alla rete elettrica. La Promissaria

PM


Acquirente ne darà immediato avviso ai Concedenti mediante raccomandata A.R.

5.4 Il predetto termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi qualora l'iter autorizzativo per la costruzione, manutenzione ed esercizio del costruendo Progetto Fotovoltaico non si sia ancora concluso entro il termine di cui all'art. 5.3 per cause di forza maggiore e/o per motivi indipendenti dalla volontà del Superficiario.

Qualora entro il termine di cui all'art. 5.2 o al termine prorogato di cui all'art. 5.3 e/o 5.4 non si siano verificate tutte le condizioni di cui al precedente articolo 5.1, o comunque qualora la pubblica amministrazione competente abbia negato l'autorizzazione alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, il presente Contratto ed ogni pattuizione quivi contenuta resteranno definitivamente privi di effetti, senza che nessuna delle Parti debba corrispondere alcunché all'altra per qualsivoglia ragione e/o causa.

5.5 All'avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle sopra citate condizioni sospensive, la Promissaria Acquirente ne darà immediato avviso ai concedenti mediante raccomandata A.R.

Il Contratto Definitivo sarà stipulato entro e non oltre i successivi giorni (30) trenta dalla data di spedizione della raccomandata.

5.6 La Parte Concedente si obbliga a sottoscrivere il Contratto Definitivo e non potrà promettere in vendita né cedere il

PK

diritto di proprietà del Terreno, né costituire o cedere diritti reali sul Terreno dalla sottoscrizione del presente Contratto e sino alla data del Contratto Definitivo.

5.7 Il trasferimento dei diritti oggetto del presente Contratto avverrà alla stipula del Contratto Definitivo. Da tale data decorreranno tutti gli effetti utili ed onerosi.

5.8 Il Contratto Definitivo sarà immediatamente trascritto presso i competenti registri immobiliari ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643 e ss. del Codice Civile nei modi e tempi di legge a cura del notaio rogante. Le spese di stipula, registrazione e di trascrizione di tale atto saranno a completo carico della Parte Acquirente.

5.9 I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente Contratto e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

Articolo 6 Garanzie e clausole del Contratto Definitivo

6.1 Il Terreno è considerato a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive. La cessione del diritto verrà fatta ed accettata a corpo.

6.2 La Parte Concedente garantisce la piena ed assoluta pro-

PM



prietà delle Particelle e di avere il potere ed essere legittimata alla cessione del diritto di superficie e che il diritto oggetto del Contratto sarà ceduto libero da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche, diritti reali di godimento, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, nonché ne garantisce l'idoneità all'uso cui è destinato e l'assenza di vizi che ne compromettano o diminuiscano il libero godimento, esonerando la Parte Promissaria Acquirente da ogni responsabilità al riguardo. In ogni caso si impegna a porre in essere qualunque azione al fine di garantire, a proprie cura e spese, alla Parte Acquirente, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c..

PM

6.3 Garantisce altresì la libertà delle Particelle da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e si obbliga a cancellare entro la data della stipula del Contratto Definitivo, o anche contestualmente alla data di sottoscrizione dello stesso, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. A tal fine, Parte Acquirente e il notaio rogante sono autorizzati sin da ora ad utilizzare il Corrispettivo derivante dal Contratto Definitivo per l'estinzione delle obbligazioni vantate dai creditori (e creditori eventualmente intervenuti) a favore dei quali sono iscritti i pregiudizievoli.

La Parte Concedente dichiara sotto la propria responsabilità che il Corrispettivo come convenuto all'art. 4 del presente contratto è ampiamente capiente per provvedersi alla estinzio-

ne di ogni obbligazione in favore dei predetti creditori.

6.4 La Parte Concedente riconosce che la Parte Promissaria Acquirente potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione dell'impianto fotovoltaico, e pertanto acconsente e dichiara, già sin d'ora che:

a) la Parte Promissaria Acquirente ha la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;

b) la Parte Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del Contratto Definitivo che dovessero essere richieste dagli istituti finanziatori della Parte Promissaria Acquirente.

Articolo 7 Obblighi della Parte Concedente e Accesso ai luoghi

7.1 I Concedenti concedono sin dalla stipula del presente Contratto la facoltà alla Parte Acquirente di accedere liberamente al Terreno ed alle Particelle per l'esecuzione di misurazioni, rilievi tecnici, geologici e/o sopralluoghi e sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione del Progetto Fotovoltaico, anche qualora tali lavori ed operazioni siano suscettibili di comportare, prima della data di stipula del Contratto Definitivo, una alterazione dello stato dei luoghi.

7.2 La Parte Concedente autorizza inoltre la Parte Acquirente all'eventuale frazionamento delle Particelle ove necessario, nonché all'aggiornamento catastale e, in ogni caso, ad esegui-

PM



re e compiere ogni altro atto necessario o anche solo opportuno al fine della corretta formalizzazione e trascrizione dei diritti della Parte Acquirente oggetto del presente Contratto e alla realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.3 I Concedenti si obbligano sin da ora a collaborare fattivamente con la Parte Acquirente per la richiesta ed il conseguimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, nonché ai fini della trascrizione del Contratto Definitivo, anche mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio dell'attività della Parte Acquirente come prevista nel presente contratto e per la realizzazione del Progetto Fotovoltaico.

7.4 Le eventuali attività di rimessione in pristino, qualora non venisse stipulato il Contratto Definitivo, saranno a cura e carico della Parte Promissaria Acquirente e/o del suo avente causa.

Articolo 8 Varie

8.1 La Parte Promissaria Acquirente si impegna a riservare alla Parte Concedente l'affidamento di eventuali incarichi di manutenzione delle Particelle ove insisterà dell'impianto fotovoltaico una volta autorizzato e costruito (pulizia suolo e manutenzione non elettrica).

La Parte Promissaria Acquirente, compatibilmente con la normativa e regolamentazione di settore, si impegna a strutturare

PM

il layout del Progetto Fotovoltaico mantenendo i pannelli a mt. 3 di altezza e con una distanza di mt.7.

8.2 Qualora, successivamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi in genere, la data di stipula del Contratto Definitivo dovesse cadere in un periodo di raccolto della produzione agricola - ove i Terreni evidentemente fossero stati seminati -, la Parte Promissaria Acquirente procurerà che i Concedenti possano procedere comunque al raccolto - che rimarrà di loro proprietà - anche successivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo e prima della data di inizio dei lavori per la realizzazione e costruzione del Progetto Fotovoltaico; ovvero, qualora la data del raccolto cadesse in epoca successiva alla data di inizio dei lavori di costruzione del Progetto Fotovoltaico, la Parte Promissaria Acquirente rimborserà ai Concedenti il prezzo del raccolto calcolato sulla base della produzione media per ettaro al valore di mercato nel momento del pagamento.

8.4 Rimane inteso che, dopo la stipula del Contratto Definitivo, Parte Promissaria Acquirente sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività dell'impianto fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità compe-

PM



tenti.

8.5 I Concedenti si impegnano a non intraprendere nella fase intermedia tra la firma del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché anche in epoca successiva alla stipula del Contratto Definitivo medesimo, alcuna opera od attività che possa pregiudicare la destinazione del terreno ai fini del Progetto Fotovoltaico; pertanto è vietato piantare, mantenere e/o realizzare sul Terreno manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Progetto Fotovoltaico e/o causare ombreggiamento e/o che provochino scuotimenti che superino la normale tollerabilità.

8.6 La Parte Promittente Concedente si obbliga inoltre a costituire in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari.

8.7 La Parte Promittente Concedente si obbliga a ripetere la presente scrittura privata in forma autentica avanti a notaio scelto dalla Parte Promissaria Acquirente, al fine di procedere alla registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari del presente Contratto, dietro semplice richiesta della Parte Promissaria Acquirente medesima, dopo che quest'ultima abbia accettato una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della stessa.

8.8 La Parte Promissaria Concedente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, il Terreno non è soggetto a contaminazioni eccedenti i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D. Lgs. 152/2006.

Articolo 9 Controversie

9.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

9.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine all'esecuzione e alla interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, dovranno essere oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le parti. Qualora tale amichevole composizione non venisse raggiunta entro 30 (trenta) giorni, tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione e validità saranno devolute alla cognizione del Tribunale competente per valore e territorio.

Allegati:

Allegato A: Planimetria

Allegato B: documenti di identità Proprietari e Codice fiscale in copia.

Parte Concedente

Superficiario

Pietro Degi Pines

Pietro Mastini

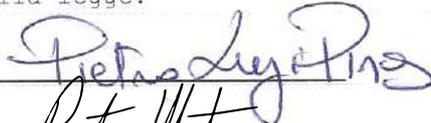
IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagrolux.com

Ai sensi e ai fini degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le parti

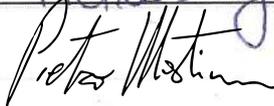
dichiarano che il presente atto è stato contrattato tra le stesse e, ad ogni modo sottoscrivono separatamente le seguenti clausole: art. 3 (durata); art. 5 (Condizioni sospensive e Contratto definitivo).

I sottoscritti dichiarano e confermano di essere stati informati in materia di privacy e, in relazione agli adempimenti di legge connessi al presente atto, prestano ogni e più ampio consenso al trattamento dei loro dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge.

Parte Concedente



Superficiario



IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagrolux.com

IMMOBILIARE 5G SRL
Via Campagnola, 40 - 24126 BERGAMO
C.F. e P.IVA 04423300161
email: info@energicagrolux.com