

Numero del Repertorio 8.735

Numero della Raccolta 7.403

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI SERVITU'

Registrato a Pisticci
il 24 settembre 2021
al n. 2269 / 1T

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno ventidue del mese di settembre.

22 settembre 2021

In Pisticci, nel mio studio in Via Trapani n.2.

Innanzi a me Dottor **GIUSEPPE DISABATO**, Notaio in Pisticci, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Matera,

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **CAPOZZI Rosa**, nata a Mola di Bari l'11 luglio 1972, residente a Pisticci, Contrada Casinello n.35, codice fiscale CPZ RSO 72L51 F280D, coltivatrice diretta, la quale dichiara di essere di stato civile libero (di seguito denominata anche "**Proprietario**").

Dall'altra parte:

- **TRILLI Massimo**, nato a Bari il 5 giugno 1971, residente a Bernalda, Viale Olimpia n.2, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale procuratore della società:

- "**AMBRA SOLARE 16 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 15946171004, R.E.A. numero RM-1625040, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2536, registrata a Roma 4

il 26 maggio 2021 al n.18203, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 27 maggio 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, al presente atto

PREMETTONO

a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, denominato "Serracarusocap", costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**A**" - **Allegato A** (l'"**Impianto**");

b) che la signora CAPOZZI Rosa è piena ed esclusiva proprietaria di un fondo rustico sito nel Comune di Craco, Contrada "Serra Caruso", distinto in Catasto Terreni al foglio **22**, particelle **59** (per una porzione di are 49.17), **74** (per una porzione di ha 2.34.10), **92** (per una porzione di are 33.47), **93** (per una porzione di ha 4.54.00), **94** (per una porzione di ha 4.00.03), **95** (per una porzione di are 4.80), **161** (per una porzione di ha 4.20.02), **174** (per una porzione di ha 3.57.73), **50** (per una porzione di ha 4.03.40), **67** (per una porzione di ha 3.30.30), **55** (per una porzione di ha 1.27.63), **56** (per una porzione di are 68.08), **57** (per una porzione di ha 1.35.08), **72** (per una porzione di are 68.08) e **112** (per una porzione di ha 1.02.19); c) che la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) MWp e tale area comprende il Fondo (come indicato nell'estratto di mappa nel foglio che si allega, al presente con-

tratto, sotto la lettera "**B**" - Allegato B) ("**Planimetria**");

d) che ai fini della presentazione dell'istanza per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto, la Società intende costituire sul Fondo:

- un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;

- un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati, al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;

- un diritto di servitù di passaggio per l'accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;

e) che la signora CAPOZZI Rosa, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

TANTO PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1

(Costituzione del diritto di superficie)

1.1 La signora **CAPOZZI Rosa** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 16 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente

immobile sito in agro del Comune di **Craco**, Contrada "Serra Caruso" e precisamente:

- comprensorio di terreni della superficie complessiva di circa ettari trentuno, are ottantotto e centiare otto, il tutto confinante con strada, con proprietà Galetta e con proprietà Romano, salvo altri.

In Catasto Terreni, al foglio **22**, particelle:

- **59**, are 49.17, seminativo, cl.3, R.D. Euro 15,24, R.A. Euro 8,89;

- **74**, di complessivi ettari 2.34.10, di cui la **Porzione AA**, ettari 2.00.09, seminativo, cl.3, R.D. Euro 62,00, R.A. Euro 36,17 e la **Porzione AB**, are 34.01, seminativo arborato, cl.3, R.D. Euro 11,42, R.A. Euro 7,90;

- **92**, are 33.47, seminativo, cl.3, R.D. Euro 10,37, R.A. Euro 6,05;

- **93**, ettari 4.54.00, seminativo, cl.3, R.D. Euro 140,68, R.A. Euro 82,06;

- **94**, ettari 4.00.03, seminativo, cl.3, R.D. Euro 123,96, R.A. Euro 72,31;

- **95**, are 4.80, seminativo, cl.3, R.D. Euro 1,49, R.A. Euro 0,87;

- **161**, ettari 4.20.02, seminativo, cl.3, R.D. Euro 130,15, R.A. Euro 75,92;

- **174** (ex particella 60), ettari 3.57.73, seminativo, cl.3, R.D. Euro 110,85, R.A. Euro 64,66;

- **50**, ettari 4.03.40, seminativo, cl.3, R.D. Euro 125,00, R.A. Euro 72,92;

- **67**, ettari 3.30.30, seminativo, cl.4, R.D. Euro 51,18, R.A. Euro 59,70;

- **55**, ettari 1.27.63, seminativo, cl.4, R.D. Euro 19,77, R.A. Euro 23,07;

- **56**, are 68.08, seminativo, cl.4, R.D. Euro 10,55, R.A. Euro 12,31;

- **57**, ettari 1.35.08, seminativo, cl.4, R.D. Euro 20,93, R.A. Euro 24,42;

- **72**, are 68.08, seminativo, cl.4, R.D. Euro 10,55, R.A. Euro 12,31;

- **112**, ettari 1.02.19, seminativo, cl.3, R.D. Euro 31,67, R.A. Euro 18,47.

Quanto in oggetto pervenne:

	- in parte in forza dell'atto di vendite a rogito Notaio Eugenio LAPORTA, già di Pisticci, in data 10 settembre 2001, Rep.n.39501, registrato a Pisticci il 17 detti al n.811 e trascritto a Matera il 14 settembre 2001 ai nn.6708/5195;	
	- in parte in forza dell'atto di compravendite a rogito Notaio Angelo DISABATO, già di Matera, in data 11 luglio 2011, Rep.n.64099, registrato a Matera l'1 agosto 2011 al n.2832 ed ivi trascritto in pari data ai nn.6555/4966 ed ai nn.6556/4967.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato B (il “ Diritto di Superficie ”). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
	1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione ai Proprietari, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine trentennale. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe aggiornate secondo il canone ISTAT 100% di cui in seguito (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fis-	

sato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.

Articolo 2

(Costituzione delle servitù)

2.1 Il Proprietario promette di costituire sul proprio fondo oggetto del presente contratto, ai sensi e per gli effetti degli artt.1027 ss. c.c., nell'interesse della Società che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c., le seguenti servitù:

- servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato A;

- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le "Servitù"). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo, ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 30 (trenta) anni. Alla scadenza, la Società avrà un diritto (ai sensi dell'art.1331 c.c.) di rinnovare le Servitù del tutto analogo a quello di rinnovo del Diritto di Superficie ai sensi del precedente Punto 1.3, che si intende qui ritrascritto mutatis mutandis.

Articolo 3

(Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

	3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell’Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la	
	realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.	
	3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell’Impianto non comporta-	
	no l’estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo im-	
	pianto con caratteristiche analoghe all’Impianto.	
	3.3 È escluso in ogni caso in favore del Proprietario qualsiasi diritto sull’Impian-	
	to e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della So-	
	cietà o di terzi che si trovi sul Fondo.	
	Articolo 4	
	(Condizione Sospensiva)	
	4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine	
	di 150 (centocinquanta) giorni dall’ottenimento dell’Autorizzazione Unica ai sen-	
	si del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano	
	intervenute impugnative di sorta in relazione all’Autorizzazione medesima nei	
	tempi previsti dalla legge.	
	4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 3	
	marzo 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331	
	c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di	
	ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proro-	
	ga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza	
	di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non	
	oltre il 2 marzo 2025. All’atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al	
	Proprietario una ulteriore caparra di importo pari ad Euro 250,00 (duecentocin-	
	quanta virgola zero zero), per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in	

iniziali Euro 7.970,20 (settemilanovecentosettanta virgola venti), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla caparra nel presente Contratto si intenderà alla caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2, senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.

4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12.

4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà operare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo con adeguamento proporzionale del corrispettivo e della caparra (qualora la caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo).

Articolo 5

(Stipula del Contratto Definitivo)

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite

comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

5.2 Il Proprietario si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Proprietario acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.

5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contratto per fatto imputabile alla Società, il Proprietario avrà diritto a ritenere la caparra (come eventualmente integrata alla data dell'inadempimento).

Articolo 6

(Smantellamento dell'Impianto)

6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente

rinnovati) ovvero all'esercizio del diritto di recesso previsto dall'articolo 10 del presente contratto, la Società sarà tenuta entro dodici mesi a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.

6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino del Fondo di cui al precedente Punto 6.1, non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomico, fatte salve eventuali diverse previsioni di legge o prescrizioni amministrative.

6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6.

La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Proprietario quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione e ciò prima della stipula del contratto definitivo. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore della Proprietario, per le medesime finalità.

Articolo 7

(Clausola penale)

7.1 Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del precedente Articolo 5, il medesimo sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la prova del maggior danno.

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

8.1 Ai fini della legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modificazioni, le parti, previa ammonizione da me fattane, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, anche con riferimento ai poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

a) che la caparra confirmatoria ammonta a complessivi Euro 23.910,60 (ventitremilanovecentodieci virgola sessanta) ed è stata corrisposta dalla "**Società**" al "**Proprietario**" nel modo seguente:

a1) quanto ad Euro 7.970,20 (settemilanovecentosettanta virgola venti), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, in precedenza al presente contratto, a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario eseguito in data 17 marzo 2021 tramite Banco Santander S.A., con accredito su conto corrente intestato alla signora CAPOZZI Rosa tenuto presso Intesa Sanpaolo S.p.A. - Filiale di Pisticci;

a2) quanto ad Euro 7.970,20 (settemilanovecentosettanta virgola venti), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, in precedenza al presente contratto, a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario eseguito in data 2 settembre 2021 tramite Banco Santander S.A., con accredito su conto corrente intestato alla signora CAPOZZI Rosa tenuto presso Intesa Sanpaolo S.p.A. - Filiale di Pisticci; della complessiva somma il Proprietario rilascia quietanza;

a3) quanto ad Euro 7.970,20 (settemilanovecentosettanta virgola venti), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti entro il 4 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario;

b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corrispondenti ad Euro 79.702,00 (settantanovemilasettecentodue virgola zero zero) annui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il “**Corrispettivo**”).

8.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di ogni ulteriore diritto sul Fondo afferente alla realizzazione, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché di ogni e qualsiasi indennizzo per i danni o il disturbo che l'Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai quali il Proprietario avrebbe potuto avere diritto in assenza dell'Impianto).

8.4 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Contratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).

8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario su conto corrente allo stesso intestato, tenuto presso Intesa Sanpaolo S.P.A. - Filiale di Pisticci, BIC BCITITMM, contraddistinto da IBAN IT72 V030 6980 3911 0000 0003 068, ovvero su diver-

so conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 6.3, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione o polizza fideiussoria (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del Corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

a) di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo, nonché il suo possesso indisturbato;

b) che il Fondo è libero da vincoli, ipoteche, altri diritti reali di godimento e non è destinato ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica);

c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica, consegnato dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.

9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario con-

cede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.

9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Proprietario sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.

9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere accessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto (e/o le opere accessorie).

9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Proprietario si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a

terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.

9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietario del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.

9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto si intenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art.1456 c.c. e il Proprietario sarà tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.

Articolo 10

(Recesso)

10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, il Proprietario avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art. 1373 comma 3 c.c. .

10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al Proprietario una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai sensi dell'Articolo 12 che segue.

10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente Articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento delle condizioni sospensive nei termini di cui al precedente Articolo 4.

Articolo 11

(Cessione del Contratto)

11.1 Il Proprietario acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi, facenti parte del medesimo gruppo societario della Società o enti finanziatori dell'Impianto.

11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell'art.1407 c.c..

11.3 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto 11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.

11.4 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Proprietario, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra

il medesimo il Proprietario e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Società.

11.5 Il Proprietario si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 12

(Disposizioni varie)

12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.

12.2 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso gli indirizzi indicati in epigrafe.

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata.

12.3 Prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario, dietro semplice richiesta della Società, si impegna a comparire innanzi al Notaio individuato dalla Società ai fini della ripetizione del presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art.2645 bis c.c., dietro convocazione della Società con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Articolo 13

(Spese ed oneri)

13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi inclu-

se le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli appositi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

ho rogato quest'atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, da me letto ai comparenti che lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore quattordici e minuti venti.

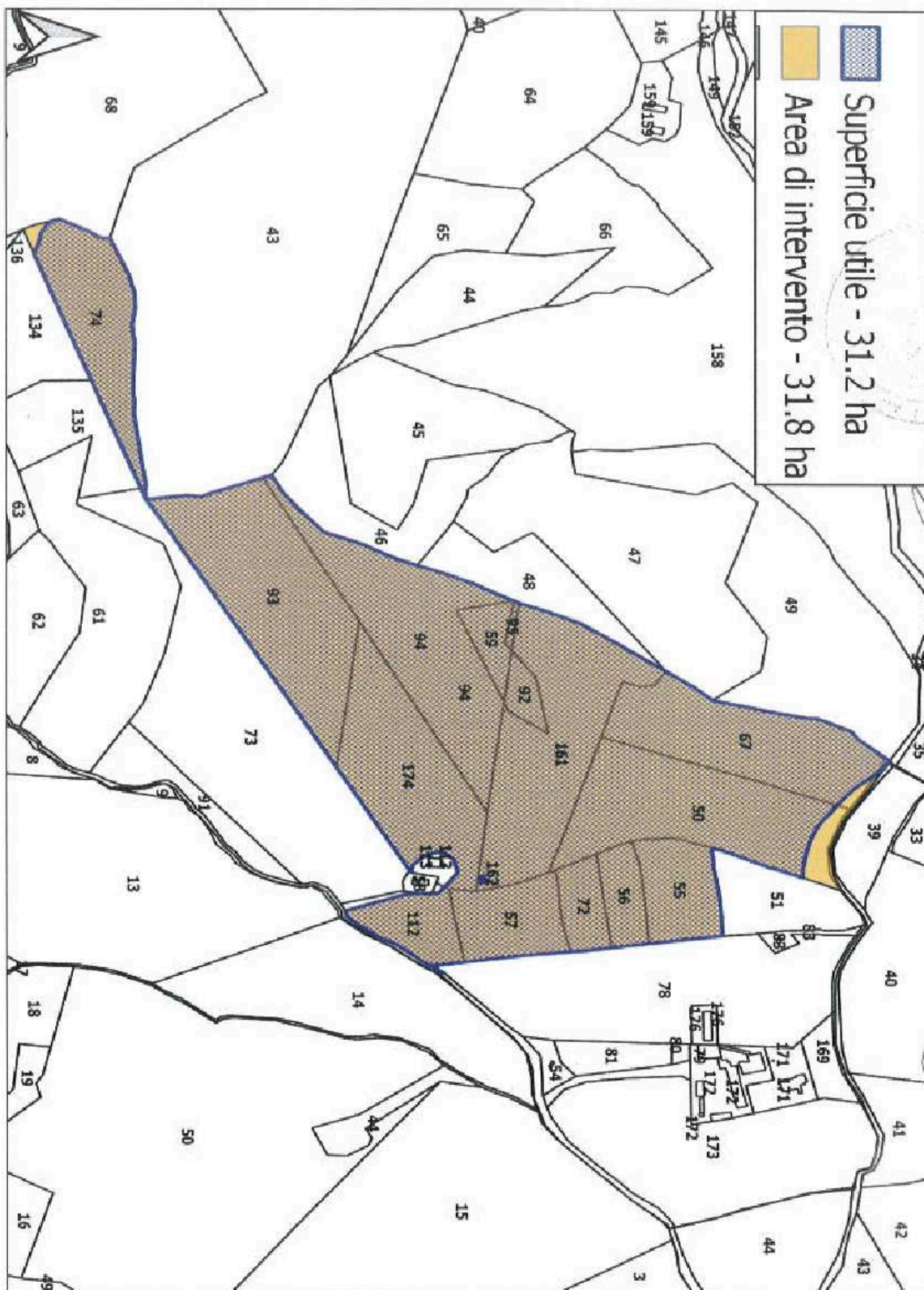
Consta di cinque fogli di cui si sono occupate diciassette intere pagine e quanto sin qui della presente.

Firmato: Rosa CAPOZZI - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.

ALLEGATO B - Planimetria

ALLEGATO B
Atto N. 8.435 Registro
N. 4.403 fascicolo



Handwritten signature and date:
12/5/2014
12/20/14

COPIA CONFORME

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico (D.Lgs. 7.3.2005 n.82, art.23 - Legge 16.2.1913 n.89, art.68/ter).

Certifico io sottoscritto Dottor Giuseppe DISABATO, Notaio in Pisticci, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Matera, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia contenuta in supporto informatico è conforme al documento analogico a mio rogito, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'art.23, D.Lgs. 7.3.2005 n.82, la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico pertanto "esonera dalla produzione e dalla esibizione dell'originale firmato su supporto cartaceo quanto richiesto ad ogni effetto di legge".

Matera, 27 settembre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio