

REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI
BARLETTA-ANDRIA-TRANI



COMUNE DI SPINAZZOLA



Denominazione impianto:

MASSERIA D'ERRICO

Ubicazione:

**Comune di Spinazzola (BT)
Località "Masseria D'Errico"**

Fogli: 84 / 86

Particelle: varie

PROGETTO DEFINITIVO

DI UN IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO CONNESSO ALLA RTN DELLA POTENZA DI PICCO PARI A 36.517,18 KWp IN DC E POTENZA IN IMMISSIONE PARI A 36.312,64 KWp IN AC, DA UBICARE NEL COMUNE DI SPINAZZOLA (BT), DELLE RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RTN RICADENTI NEI COMUNI DI SPINAZZOLA (BT), VENOSA E MONTEMILONE (PZ) E PIANO AGRONOMO PER L'UTILIZZO A SCOPI AGRICOLI DELL'AREA.

PROPONENTE



SOLAR ENERGY VENTQUATTRO S.r.l

SOLAR ENERGY VENTQUATTRO S.R.L.

Via Sebastian Altmann, 9

39100 Bolzano (BZ)

P.IVA 03084880214

PEC: solareenergyventiquattro.srl@legalmail.it

Codice Autorizzazione Unica U026VV2

ELABORATO

Documentazione attestante la disponibilità delle aree

Tav. n°

4PPE

Scala

Aggiornamenti	Numero	Data	Motivo	Eseguito	Verificato	Approvato
	Rev 0	Giugno 2021	Istanza per l'avvio del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'Art. 23 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii.			

IL PROGETTISTA

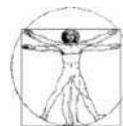
Dott. Ing. ANTONIO ALFREDO AVALLONE

Via Lama n.18 - 75012 Bernalda (MT)

Ordine degli Ingegneri di Matera n. 924

PEC: antonioavallone@pec.it

Cell: 339 796 8183



Spazio riservato agli Enti

IL TECNICO

Dott. Ing. ANTONIO ALFREDO AVALLONE

Via Lama n.18 - 75012 Bernalda (MT)

Ordine degli Ingegneri di Matera n. 924

PEC: antonioavallone@pec.it

Cell: 339 796 8183



SALVATORE CONSOLO - MARIA FRANCESCA MAZZONI

Notai associati

Piazza Plebiscito n.27 - 76014 SPINAZZOLA (BT)

telefono: 0883/683742 - fax: 0883/951017 - e-mail: spinazzola@notaiconsolomazzoni.it

Via Ettore Carafa n.9 - 76123 ANDRIA (BT)

telefono: 0883/261437 - fax: 0883/950426 - e-mail: andria@notaiconsolomazzoni.it



Repertorio n.8348

Raccolta n.6064

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI
DI SUPERFICIE E DI SERVITÙ PER I TERRENI INTERESSATI ALLA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO ED OPERE CONNESSE**

Registrato a BARLETTA

Con la presente scrittura privata, che resterà depositata nella raccolta del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni, tra

il 25/02/2021

da una parte, di seguito denominato "**Parte Concedente**":

al n.1932/1T

- **LEONE ROSA**, nata a Gravina in Puglia il 5 novembre 1955, domiciliata in Gravina in Puglia, alla Via Arezzo n.44, codice fiscale LNE RSO 55S45 E155I, coniugata in regime di separazione dei beni;

Trascritto a TRANI

dall'altra parte, di seguito denominato "**Società**":

il 25/02/2021

- la società "**SOLAR ENERGY VENTIQUEATTRO S.R.L.**", con unico socio e con sede in Bolzano, alla Via Sebastian Altmann n.9, capitale sociale di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano n.03084880214, iscrizione al R.E.A. n.BZ-230831, indirizzo PEC solareenergyventiquattro.srl@legalmail.it, in persona del procuratore speciale LOVERRE VINCENZO, nato a Milano il giorno 8 febbraio 1972, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, tale nominato dall'Amministratore Delegato Rocco Agnese, nata a Roma il giorno 10 dicembre 1978, pure domiciliata per la carica presso la sede sociale, quest'ultima autorizzata al compimento di questo atto in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 dicembre 2020, giusta procura ricevuta dal notaio Matteo Brugnoli di Roma in data 18 dicembre 2020, repertorio n.59/24, registrata a Roma il giorno 21 dicembre 2020 al n.34695/1T, che, in copia conforme, si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto autentificato dal notaio Salvatore Consolo di Spinazzola in data 10 febbraio 2021, rep. n.8333/6053, in corso di adempimenti; tutti insieme congiuntamente denominate "**Parti**";

ai nn. 4055/3189

PREMESSO CHE:

= I =

la Società, nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative, intende sviluppare un impianto di produzione di energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito "**Impianto**") nel Comune di Spinazzola;

= II =

la Parte Concedente è proprietaria del terreno in **Spinazzola**, alla **contrada "Santa Lucia"**, della superficie catastale di ettari 44 (quarantaquattro), are 60 (sessanta) e centiare 88 (ottantotto), confinate con Regio Tratturo Melfi-Castellaneta, con proprietà Raino/Massaro/De Marinis, proprietà Rago Vincenzo, proprietà Di Cristo Donato e con proprietà Palumbo Savino, salvo altri;

riportato nel Catasto Terreni del Comune di **Spinazzola** al

foglio 83, particelle:

- 11, seminativo, classe 3, ha.1.34.00, reddito dominicale Euro 55,36, reddito agrario Euro 31,14;
- 12, porz. AA, pascolo, classe 2, ha.0.02.71, reddito dominicale Euro 0,28, reddito Agrario Euro 0,14; porz. AB, seminativo, classe 3, ha.0.00.59, reddito dominicale Euro 0,24, reddito agrario Euro 0,14;

foglio 84, particelle:

- 8, seminativo, classe 2, ha.0.99.50, reddito dominicale Euro 48,82, reddito agrario Euro 25,69;
- 10, seminativo, classe 2, ha.36.60.08, reddito dominicale Euro 1.795,76, reddito agrario Euro 945,14;
- 42, seminativo, classe 2, ha.1.14.00, reddito dominicale Euro 55,93, reddito agrario Euro 29,44;
- 54, seminativo, classe 3, ha.4.50.00, reddito dominicale Euro 185,92, reddito agrario Euro 104,58;

(di seguito "**Terreno**"), la cui planimetria debitamente sottoscritta dalle Parti, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**.

Quanto sopra è pervenuto alla Parte Concedente in virtù dell'atto di assegnazione ricevuto dal notaio Domenico Digiesi di Gravina in Puglia in data 27 settembre 2002, repertorio n.47195/18054, registrato a Gioia del Colle il giorno 11 ottobre 2002 al n.5561 e trascritto a Trani il giorno 11 ottobre 2002 ai nn.20194/14705, con il quale la società "**BIO-CAMPO di Rosa Leone S.A.S.**" in liquidazione, con sede in Gravina in Puglia, codice fiscale 04495890727 assegnò, in sede di scioglimento a conclusione della liquidazione, al socio **LEONE ROSA** quanto in oggetto;

= III =

la Parte Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietaria del Terreno, garantendo altresì che non vi è alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver la Parte Concedente, per quanto di sua competenza, regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio di diritti di seguito concessi o comunque conseguenti all'esecuzione del presente atto, fatto salvo quanto eventualmente indicato al successivo art.5.1;

= IV =

la Società intende installare sul Terreno un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dalla Parte Concedente un diritto di superficie e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'Impianto. Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione ed all'esercizio dell'Impianto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti,

formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la costituzione del diritto di superficie (in appresso "**Contratto Definitivo**") per **30 (trenta) anni** sul Terreno sul quale sarà installato l'Impianto, costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento.

2.2 Le Parti convengono e stipulano che la Società avrà il diritto di estendere la durata del Contratto Definitivo per un ulteriore periodo pari a 5 (cinque) anni più 5 (cinque) anni, il tutto previo accordo con la Parte Concedente.

ARTICOLO 3 - STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO E DIRITTI DI OPZIONE

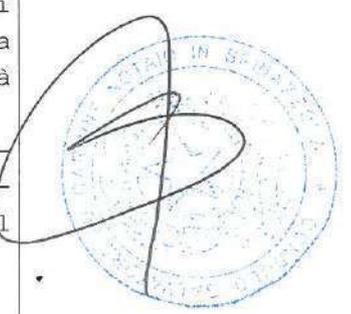
3.1 Le Parti di comune accordo convengono che il Contratto Definitivo sarà stipulato entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto a rogito di Notaio scelto dalla Società e comunque successivamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art.3.4.

Il Contratto Definitivo prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sul Terreno, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale per la durata del diritto di superficie o, in ogni caso, non superiore. Resta inteso che ogni altro utilizzo del Terreno diverso dalla installazione dell'Impianto è espressamente escluso dallo scopo del presente contratto ed dal diritto di superficie.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata alla Società la facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 12 (dodici) mesi (la "**Prima Proroga**") mediante semplice comunicazione scritta alla Parte Concedente e pagamento di un ulteriore importo a titolo di caparra di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero). In caso di richiesta di ulteriore proroga di ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi (la "**Seconda Proroga**") la Società corrisponderà alla Parte Concedente un ulteriore importo a titolo di caparra pari ad Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero).

Alla scadenza del suddetto termine, senza che il diritto di superficie sia stato costituito per effetto della stipula del Contratto Definitivo, il presente contratto si risolverà di diritto.

3.3 La Società comunicherà per iscritto - con almeno 20 (venti) giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora ed il nominativo del Notaio alla Parte Concedente per la stipula del



contratto definitivo.

La detenzione del Terreno non potrà essere trasferita prima del raccolto di quanto già seminato, a meno che la Società non indennizzi la Parte Concedente a titolo di spese già sostenute per le operazioni di coltivazione come segue:

- Euro 500 (cinquecento)/ha nel caso in cui l'opzione di proroga sia esercitata nel periodo tra il primo luglio ed il 31 (trentuno) dicembre;

- Euro 700 (settecento)/ha nel caso in cui l'opzione di proroga sia esercitata nel periodo tra il primo gennaio ed il 30 (trenta) giugno;

- nel caso in cui la comunicazione di stipula venga formalizzata entro il 30 (trenta) settembre, la Parte Concedente si impegna a non coltivare i Terreni per la nuova annata agraria. Nel caso in cui la Società non proceda alla stipula entro il 31 (trentuno) dicembre, la stessa Società dovrà corrispondere a titolo di indennizzo per la mancata coltivazione Euro 700 (settecento)/ha.

3.4 Resta inteso che la sottoscrizione del contratto definitivo è condizionata all'ottenimento di tutti i permessi ed autorizzazioni (fra gli altri il Procedimento Autorizzatorio Unico - PAU Regionale o la VIA ed Autorizzazione Unica Regionale) per iniziare la costruzione dell'Impianto e delle opere necessarie alla connessione dello stesso alla rete di distribuzione, nonché all'accertamento da parte della Società della continuità delle trascrizioni da accertarsi a mezzo visura ventennale, in assenza delle quali il presente contratto preliminare si considererà risolto senza aggravio di spese per le Parti.

ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVI E PAGAMENTI

4.1 Le Parti convengono espressamente che la Società corrisponderà alla Parte Concedente, quale corrispettivo per i diritti di cui al presente atto, l'importo di **Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero)** per ettaro, al netto di ogni imposta e/o onere di legge ove previsti, per l'intera durata di cui all'articolo 2.1, da corrispondersi in unica soluzione mediante assegno circolare contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, salvo che la Parte Concedente opti per la modalità di pagamento di cui agli articoli 4.2 e 4.3.

La Parte Concedente si impegna a rilasciare espressa quietanza successivamente all'incasso con rinuncia all'ipoteca legale alla consegna degli assegni circolari.

4.2 La Parte Concedente si riserva, sino alla stipula del Contratto Definitivo, di optare per pagamento annuale del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie. In tal caso il prezzo annuale, per ettaro, per tutta la durata del diritto di superficie, per la costituzione del Diritto di Superficie stesso sarà pari ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), al netto di ogni imposta e/o onere di

legge ove previsti, somma da corrisondersi anticipatamente in due rate semestrali, tramite bonifico bancario, come segue:

- la prima rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) gennaio di ogni anno;
- la seconda rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) luglio di ogni anno.

Al fine di retribuire la dilazione di pagamento, le parti concordano che il prezzo per la costituzione del Diritto di Superficie sarà annualmente aumentato, a decorrere dall'anno successivo alla stipula del Contratto Definitivo, di un saggio pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai degli impiegati verificatesi nei 12 (dodici) mesi precedenti.

4.3 L'inizio del pagamento del corrispettivo annuale del diritto di superficie e delle servitù decorrerà dalla data del contratto definitivo, con le modalità indicate dal punto precedente. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù.

4.4 I sottoscritti, in proprio e nella citata qualità, ai sensi del combinato disposto degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle sanzioni penali per le ipotesi di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa prevista, dichiarano che:

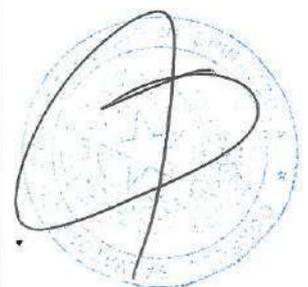
- questo contratto è stato concluso senza alcuna mediazione immobiliare;

- il Corrispettivo viene regolato come segue:

a) Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) sono versati in questo momento, a titolo di caparra confirmatoria, dalla Società alla Parte Concedente, che accusa ricevuta e rilascia corrispondente quietanza, mediante assegno circolare di pari importo, non trasferibile, emesso in data 16 febbraio 2021 da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. (filiale di Spinazzola) all'ordine della Parte Concedente, recante il n.3503397390-12;

b) il saldo del Corrispettivo sarà versato nei modi di legge nei termini indicati nel presente articolo.

4.5 I sottoscritti, in proprio e nella citata qualità, edotti in ordine ai rischi di questo contratto e di quello definitivo ed alla possibilità di avvalersi di quanto previsto dalla disciplina sul deposito di somme presso il notaio incaricato per l'atto definitivo, come disposto dall'art.1, commi 63 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2013 n.147, modificati dalla Legge 14 agosto 2017 n.124, dichiarano di aver valutato ogni aspetto connesso alla stipula del presente contratto e dell'atto definitivo e di non aver richiesto né di voler richiedere di avvalersi della facoltà di deposito del



corrispettivo convenuto o di altri importi finalizzati all'estinzione di passività, spese ed oneri su conto dedicato del notaio incaricato.

4.6 Ai fini dell'iscrizione a repertorio, le Parti dichiarano che il valore del presente atto è pari ad Euro 2.007.396,00 (duemilionesettecentonovantasei virgola zero zero).

ARTICOLO 5 - GARANZIE ED IMPEGNI ACCESSORI DELLA PARTE CONCEDENTE

5.1 La Parte Concedente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, che è libero da qualsiasi pretesa, privilegio, onere, iscrizione ipotecaria, trascrizione, vincolo, contratto di locazione, opzione, gravame, usufrutto, garanzia, pignoramento, sequestro, procedimenti giudiziali, arbitrari o amministrativi (ivi incluse espropriazioni) pendenti o minacciati, diritti reali o obbligatori di terzi, usi civici oneri reali o obbligazioni propter rem e da ogni altro diritto negativo di terzi di qualsiasi tipo anche di carattere fiscale che:

(i) possa in qualche modo limitare od inficiare: (a) il godimento, la disponibilità o l'utilizzazione del Terreno; (b) il diritto di accesso o qualsiasi altra facoltà o diritto concesso alla Società con il presente contratto;

(ii) possa impedire o limitare o pregiudicare o rendere più gravosa la progettazione, la realizzazione, la gestione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto nonché delle opere accessorie;

(iii) possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno;

il tutto ad eccezione di:

- trascrizione effettuata a Trani il 12 gennaio 1995 ai nn.840/752, contenente servitù di eletrodotto a favore del "ENEL S.P.A.", gravante sulla particella 10 del foglio 84;

- trascrizione effettuata a Trani il 18 maggio 2007 ai nn.12173/8327, contenente servitù di metanodotto a favore del "SNAM RETE GAS S.P.A.", gravante sulle particelle 8 e 10 del foglio 84.

5.2 Salvo quanto sopra indicato, la Parte Concedente dichiara e garantisce che il Terreno è attualmente libero da persone e cose e di non aver stipulato o sottoscritto alcun accordo o contratto o atto analogo in relazione al Terreno, che vincoli a costituire alcuno dei diritti di terzi indicati al precedente articolo 5.1.

5.3 Salvo quanto sopra indicato, qualora risultino, anche successivamente alla data del presente contratto, diritti di terzi impeditivi, pregiudicanti, limitativi o che riducano o aggravino:

(i) la progettazione, la realizzazione, la gestione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto nonché delle opere accessorie e/o di collegamento;

(ii) il diritto di accesso o qualsiasi altra facoltà o diritto-

to concesso alla Società con il presente contratto;

(iii) l'irraggiamento solare sul Terreno;

la Parte Concedente si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione di detti diritti in ogni tempo, garantendo il pacifico godimento dei diritti che saranno costituiti in capo alla Società in esecuzione del presente contratto e di quelli che sono costituiti in capo alla Parte Concedente con il contratto definitivo, fatto salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento di tutti i danni subiti da parte della Società.

5.4 La Parte Concedente dichiara e garantisce che il Terreno rimarrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche nella planimetria allegata al presente contratto, da parte della Società sino alla data di stipula del contratto definitivo. La Parte Concedente si obbliga sin d'ora a non modificare la destinazione urbanistica del terreno in oggetto.

5.5 La Parte Concedente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti il Terreno, obbligandosi al regolare pagamento di tali imposte e somme per tutta la durata del presente contratto e del futuro contratto definitivo per gli importi attinenti al Terreno. Eventuali obblighi in applicazione della normativa ambientale, di sicurezza e/o urbanistica che dovessero sorgere successivamente alla stipula del Contratto Definitivo saranno ad esclusivo carico della Società.

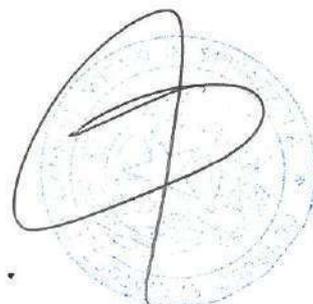
5.6 La Parte Concedente si impegna a ottenere i certificati del casellario giudiziale e dei carichi pendenti rilasciati dalla competente Procura della Repubblica che saranno consegnati alla Società entro e non oltre il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

5.7 Le Parti si danno reciprocamente atto che, nel caso emergessero reati gravi, il presente contratto si risolverà di diritto e dovranno essere immediatamente restituite, da parte della Parte Concedente, tutte le somme pagate.

ARTICOLO 6 - VINCOLI ACCESSORI

6.1 Con il presente atto le Parti espressamente convengono che è volontà delle Parti costituire, come in effetti costituiscono, vincolo a favore della Società avente ad oggetto l'obbligo della Parte Concedente a non concedere eventuale restante parte di terreni di sua proprietà nel raggio di 500 (cinquecento) metri di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che creino ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso della Società.

6.2 La Parte Concedente si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimen-



to alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie, concessi alla Società con il presente accordo.

6.3 La Parte Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di un corrispettivo ritenuto congruo dalla Parte Concedente. Resta inteso che ogni responsabilità relativa alla realizzazione, funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto saranno a carico della Società che dovrà operare nei limiti della normativa tempo per tempo applicabile.

6.4 Le Parti convengono che, all'atto dell'estinzione del Diritto di Superficie nonché delle servitù, fatto salvo l'eventuale rinnovo, l'Impianto ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della Società.

6.5 Alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società si impegna a restituire alla Parte Concedente il Terreno, impegnandosi fin d'ora a rimuovere, a propria cura e spese, tutte le installazioni costituenti l'Impianto emergenti e non dalla superficie del suolo, compreso lo sgombero delle macerie e dei materiali di risulta, con ripristino dei luoghi nello stato quo ante, secondo leggi e normative in vigore in atto al momento dello smaltimento, fatta salva la possibilità di rinnovo.

6.6 La Società si impegna di esibire alla Parte Concedente copia della fideiussione emessa per suo conto in favore degli Enti Regionali ai fini del ripristino dello stato dei luoghi all'atto della stipula del Contratto Definitivo.

6.7 La Parte Concedente si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi o altro tipo di verifica sul Terreno al fine di constatare il corretto ripristino dei luoghi, riservandosi altresì di richiedere ulteriori interventi ove essa ritenga che la proprietà non sia stata adeguatamente ripristinata.

In caso di violazione degli articoli 6.5 e 6.6 la Società dovrà versare alla Parte Concedente l'importo annualmente previsto all'art.4.2 in proporzione a ciascun giorno/mese di ritardo a titolo di penale, fatto salvo il maggior danno.

ARTICOLO 7 - IMMISSIONE NEL POSSESSO ED ACCESSO AI FONDI

7.1 La Società sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

7.2 La Società, previo avviso alla Parte Concedente, avrà il

diritto di libero accesso al Terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo, fatto salvo l'obbligo di indennizzo verso la Parte Concedente per eventuali danni causati alla stessa e/o a terzi da tali attività.

7.3 La Parte Concedente si impegna a consentire alla Società, nel periodo di validità del presente contratto, il transito di uomini e mezzi sul Terreno per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, previo avviso alla Parte Concedente e senza causare danni alle colture o ai lavori in atto.

7.4 La Società si impegna sin da ora a manlevare e tenere indenne la Parte Concedente da qualsiasi onere, danno, spesa, pregiudizio, azione derivante o comunque connessa alle attività di realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto, ivi incluse opere accessorie, anche nei confronti di terzi, soggetti pubblici o privati, quali a titolo esemplificativo, confinanti, enti pubblici ecc..

ARTICOLO 8 - OBBLIGHI ACCESSORI

8.1 La Parte Concedente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione, restando inteso che ogni eventuale onere, costo o spesa dovrà essere sostenuto dalla Società.

8.2 Tale cooperazione non implica comunque in alcun modo alla Società di maturare in suo favore alcun diritto, né di possedere, detenere o disporre del Terreno fino alla costituzione del diritto di superficie.

ARTICOLO 9 - RECESSO E INADEMPIMENTO

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente contratto mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi degli articoli 3 e 4 che la Parte Concedente potrà trattenere a titolo d'indennizzo per il recesso.

9.2 In caso di esercizio da parte della Società del suddetto diritto di recesso, la Parte Concedente non avrà null'altro a pretendere dalla Società ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.3 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo della Parte Concedente, che limitino parzialmente o impediscano alla Società la rea-

lizzazione delle attività di cui al presente contratto, la Società avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per la Società a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

9.4 Il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite od in corso di esecuzione.

9.5 In caso di risoluzione del Contratto Definitivo o recesso da parte della Società (i) nell'ipotesi di pagamento del Corrispettivo in unica soluzione, la Società non potrà chiedere alla Parte Concedente la restituzione di quanto già corrisposto alla Parte Concedente che sarà trattenuto da quest'ultima anche a titolo di risarcimento danni senza alcun pregiudizio per l'eventuale ulteriore maggior danno o diritti spettanti alla Parte Concedente; (ii) nell'ipotesi di pagamento su base annuale, la Società dovrà corrispondere alla Parte Concedente quanto dovuto ai sensi del presente Contratto fino alla sua naturale scadenza a titolo di risarcimento danno, senza alcun pregiudizio ad ogni ulteriore diritto a qualsiasi titolo spettante alla Parte Concedente.

ARTICOLO 10 - COSTITUZIONE DI GARANZIE

10.1 La Società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'Impianto.

A tal proposito la Parte Concedente si impegna a firmare qualsiasi atto che possa essere richiesto da parte di detti enti finanziatori per la costituzione delle garanzie sui manufatti e le costruzioni, laddove non pregiudichino i diritti di godimento e reali della Parte Concedente sui terreni di sua proprietà.

10.2 La Parte Concedente acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul Terreno ai sensi del Contratto Definitivo, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti alla Parte Concedente, senza alcun pregiudizio ai diritti, inclusi i diritti reali e di godimento, per Parte Concedente in relazione al Terreno.

ARTICOLO 11 - CESSIONE

11.1 La Parte Concedente espressamente, previo suo assenso scritto, riconosce alla Società la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società controllate o partecipate dalla Società e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo,

azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla Parte Concedente.

11.3 Tale cessione sarà comunicata con raccomandata a/r entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento.

11.4 Nel caso in cui la Parte Concedente ceda, a qualsiasi titolo, la proprietà del Terreno a terzi, questi subentreranno alla Parte Cedente nel presente contratto o, se già concluso, nel Contratto Definitivo.

La Parte Concedente avrà l'obbligo di informare la Società dell'eventuale cessione dei diritti di credito derivanti dal Contratto Definitivo a terzi.

ARTICOLO 12 - EQUITÀ DEI CORRISPETTIVI

12.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente contratto sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante alla Parte Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del Terreno per le finalità sopra descritte.

12.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni della Parte Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società.

ARTICOLO 13 - SPESE E TRIBUTI

13.1 Saranno a carico della Società le spese relative al presente contratto ed alla stipula del Contratto Definitivo.

13.2 Dalla data di costituzione del Diritto di Superficie e sino alla scadenza del medesimo, il tributo per i miglioramenti fondiari attualmente di Euro 50 (cinquanta)/ha circa dovuto nei confronti del Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia o altro competente per territorio, sarà interamente a carico della Società anche in caso di variazione in aumento o in diminuzione di detto importo.

13.3 Tutte le imposte relative al Terreno, eventuali ulteriori oneri o formalità dovute ai sensi di legge relativi o connessi alla costituzione del diritto di superficie, saranno a carico della Società.

13.4 La Società si impegna inoltre, alla scadenza del diritto di superficie, a ripristinare a proprie spese la categoria catastale originale.

ARTICOLO 14 - LEGGE APPLICABILE,

DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

14.1 Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazio-

ne del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Roma, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente, salvo competenze inderogabili per Legge.

ARTICOLO 15 - RESPONSABILITÀ MASSIMA DELLA SOCIETÀ'

15.1 La responsabilità massima della Società, a qualsiasi titolo derivante dal contratto di concessione del diritto di superficie (ad esclusione di dolo o colpa grave), sarà limitata al doppio del Corrispettivo totale del presente contratto.

ARTICOLO 16 - RISERVATEZZA

16.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

ARTICOLO 17 - FORMAZIONE DELL'ACCORDO

17.1 Il presente accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art.1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

Articolo 18 - COMUNICAZIONI

18.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere notificate agli indirizzi indicati in compar-
sa.

Spinazzola, sedici febbraio duemilaventuno.

Firmato: Rosa Leone - Vincenzo Loverre

Repertorio n.8348

Raccolta n.6064

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **SALVATORE CONSOLO**, notaio in Spinazzola, con studio alla Piazza Plebiscito n.27, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani,

ATTESTO

che sono state apposte alle ore venti e minuti zero in mia presenza, in calce ed a margine dell'atto che precede, composto di quattro fogli, nonché sugli allegati, le firme di:

- **LEONE ROSA**, nata a Gravina in Puglia il 5 novembre 1955, domiciliata in Gravina in Puglia, alla Via Arezzo n.44;

dall'altra parte, di seguito denominato "**Società**":

- **LOVERRE VINCENZO**, nato a Milano il giorno 8 febbraio 1972, nella qualità di procuratore speciale della società "**SOLAR ENERGY VENTIQUEATTRO S.R.L.**", con unico socio e con sede in Bolzano, alla Via Sebastian Altmann n.9, ove domicilia per l'incarico;

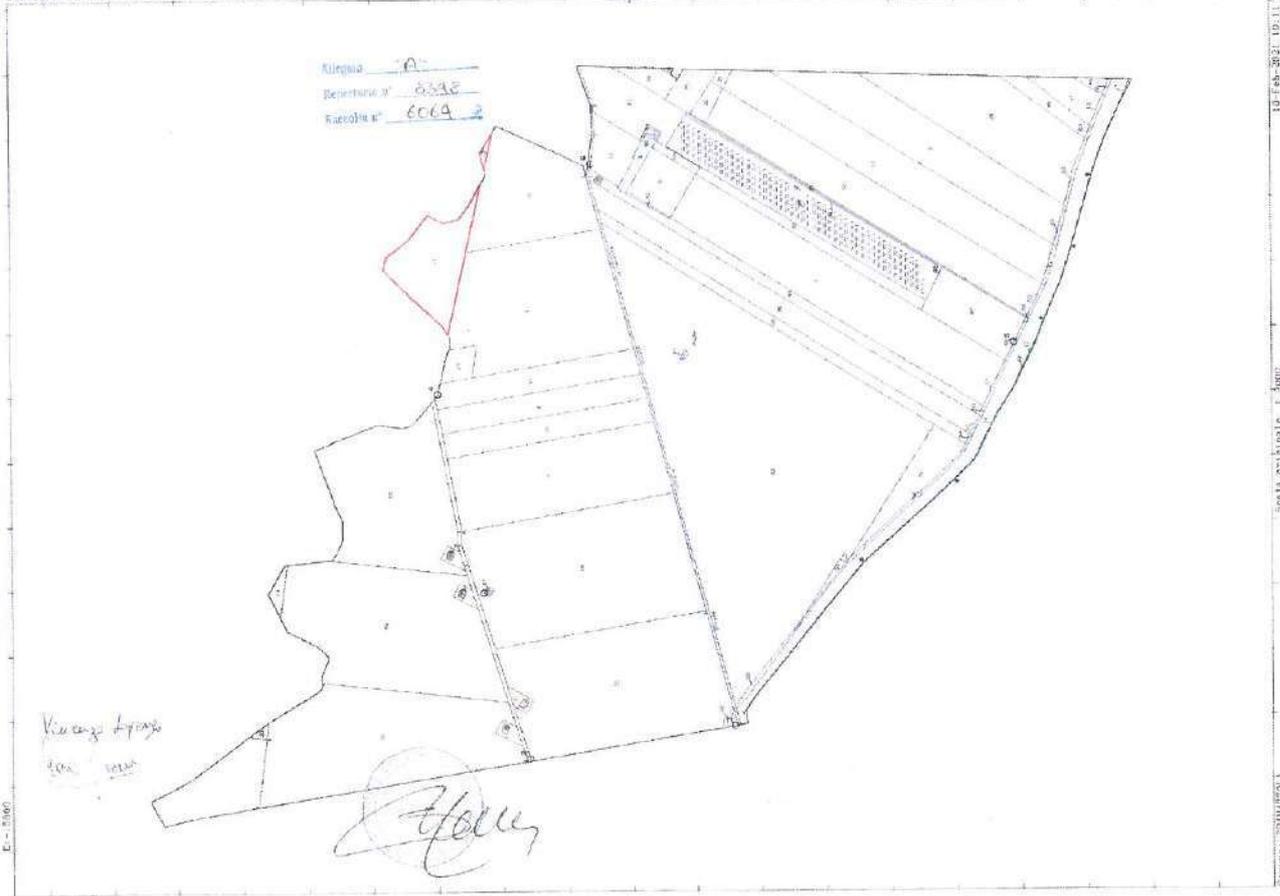
della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

Attesto, inoltre, io notaio, di avere letto ai firmatari l'atto che precede e di essere stato dagli stessi firmatari, tra loro di comune accordo e con il mio consenso, dispensato dalla lettura degli allegati.

Attesto, altresì, io notaio, che i predetti firmatari, da me previamente ammoniti ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, hanno reso alla mia presenza la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui sopra.

Il giorno sedici febbraio duemilaventuno, in Spinazzola, nel mio studio alla Piazza Plebiscito n.27.

Firmato: Consolo Salvatore (sigillo)



Allegato 1
Determina n° 6332
Ricevuta n° 6069

*Visura fissa
con...*

[Signature]

E. 1/1000

1/1000

10 Feb 2012 10:11:9
P. n. 177347/2011
Scala originale 1:500
Dimensione cartina 1040 mm x 1380 mm metrica
SISTEMA
Fig. 1/1000



10.00 km/1
Art. 10.00 km/1

Dimensione cartina: 300.00 x 100.00 metri

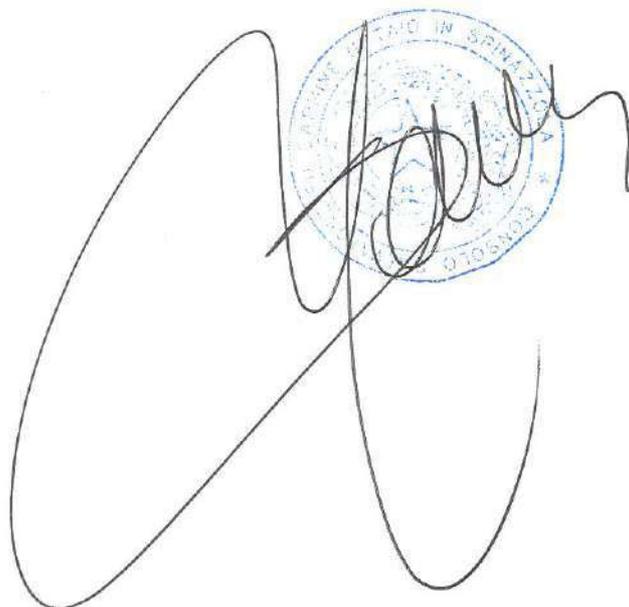
Comune: BIVACCHIA
Foglio: 44

10.00 km/1

10.00 km/1

La presente copia, composta di quattro fogli per sedici facciate è conforme al suo originale munito delle prescritte firme e si rilascia per uso consentito dalla Legge.

Spinazzola, dieci marzo duemilaventuno

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "TRIBUNALE IN SPINAZZOLA" around the perimeter and "1911" in the center. The signature is highly cursive and loops around the stamp.

SALVATORE CONSOLO - MARIA FRANCESCA MAZZONI

Notai associati

Piazza Plebiscito n.27 - 76014 SPINAZZOLA (BT)

telefono: 0883/683742 - fax: 0883/951017 - e-mail: spinazzola@notaiconsolomazzoni.it

Via Ettore Carafa n.9 - 76123 ANDRIA (BT)

telefono: 0883/261437 - fax: 0883/950426 - e-mail: andria@notaiconsolomazzoni.it



Repertorio n.8459

Raccolta n.6158

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI
DI SUPERFICIE E DI SERVITÙ PER I TERRENI INTERESSATI ALLA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO ED OPERE CONNESSE**

Registrato a BARLETTA

Con la presente scrittura privata, che resterà depositata nella raccolta del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni, tra

il 24/03/2021

al n.3004/1T

da una parte, di seguito denominato "**Parte Concedente**":

- **PALUMBO SAVINO**, nato a Palazzo San Gervasio il 12 dicembre 1968, domiciliato in Palazzo San Gervasio, al Corso Manfredi n.87, codice fiscale PLM SVN 68T12 G261D, di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che il cespite oggetto di questo atto costituisce bene personale ai sensi dell'art.179, lett.f), del Codice Civile;

Trascritto a TRANI

il 24/03/2021

dall'altra parte, di seguito denominato "**Società**":

ai nn. 6281/4983

- la società "**SOLAR ENERGY VENTIQUEATTRO S.R.L.**", con unico socio e con sede in Bolzano, alla Via Sebastian Altmann n.9, capitale sociale di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano n.03084880214, iscrizione al R.E.A. n.BZ-230831, indirizzo PEC solareenergyventiquattro.srl@legalmail.it, in persona del procuratore speciale GADALETA ENRICO, nato a Bisceglie il giorno primo dicembre 1978, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, tale nominato dall'Amministratore Delegato Rocco Agnese, nata a Roma il giorno 10 dicembre 1978, pure domiciliata per la carica presso la sede sociale, quest'ultima autorizzata al compimento di questo atto in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 dicembre 2020, giusta procura ricevuta dal notaio Matteo Brugnoli di Roma in data 18 dicembre 2020, repertorio n.59/24, registrata a Roma 2 il giorno 21 dicembre 2020 al n.34695/1T, che, in copia conforme, si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto autenticato dal notaio Salvatore Consolo di Spinazzola in data 10 febbraio 2021, rep. n.8333/6053, in corso di adempimenti;

tutti insieme congiuntamente denominate "**Parti**";

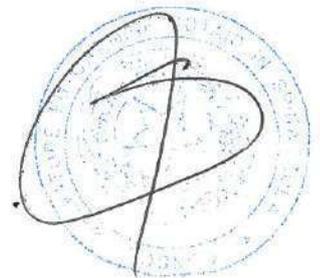
PREMESSO CHE:

= I =

la Società, nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative, intende sviluppare un impianto di produzione di energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito "**Impianto**") nel Comune di Spinazzola;

= II =

la Parte Concedente è proprietaria dell'appezzamento di terreno in **Spinazzola**, alla contrada "**Santa Lucia**", della superficie catastale di ettari 4 (quattro), are 93 (novantatre) e centiare 80 (ottanta), confinate con strada vicinale, con proprietà Spada Emilia, con proprietà Leone Rosa, con pro-



prietà Di Cristo Donato, salvo altri;
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Spinazzola al foglio 83

- **particella 9**, seminativo, classe 2, ha.4.68.50, reddito dominicale Euro 229,86, reddito agrario Euro 120,98;

- **particella 29**, seminativo, classe 2, ha.0.22.40, reddito dominicale Euro 10,99, reddito agrario Euro 5,78;

foglio 84

- **particella 32**, seminativo, classe 2, ha.0.02.90, reddito dominicale Euro 1,42, reddito agrario Euro 0,75;

(di seguito "**Terreno**"), la cui planimetria debitamente sottoscritta dalle Parti, in unico plico si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**.

Quanto sopra è pervenuto alla Parte Concedente in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Rocco Cimmino di Melfi in data 17 marzo 2019, repertorio n.2708/2169, registrato a Melfi il giorno 19 marzo 2019 al n.853/1T e trascritto a Trani il giorno 20 marzo 2019 ai nn.5481/4366, con il quale Di Cristo Antonio (nato a Bari il giorno 11 dicembre 1969) ha venduto a PALUMBO SAVINO la piena proprietà di detto immobile.

In merito alla provenienza la Parte Concedente si dichiara edotta circa le eventuali decadenza dalle agevolazioni fiscali e plusvalenze che potrebbero generarsi con la stipula del contratto definitivo;

= III =

la Parte Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietaria del Terreno, garantendo altresì che non vi è alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver la Parte Concedente, per quanto di sua competenza, regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio di diritti di seguito concessi o comunque conseguenti all'esecuzione del presente atto, fatto salvo quanto eventualmente indicato al successivo art.5.1;

= IV =

la Società intende installare sul Terreno un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dalla Parte Concedente un diritto di superficie e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'Impianto. Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione ed all'esercizio dell'Impianto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le mo-

dalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la costituzione del diritto di superficie (in appresso "Contratto Definitivo") per 30 (trenta) anni sul Terreno sul quale sarà installato l'Impianto, costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento.

2.2 Le Parti convengono e stipulano che la Società avrà il diritto di estendere la durata del Contratto Definitivo per un ulteriore periodo pari a 5 (cinque) anni più 5 (cinque) anni, durante il quale troveranno applicazione, mutatis mutandis, le medesime condizioni ivi previste con riferimento al Contratto Definitivo.

2.3 Nel caso di estensione della durata del Contratto Definitivo ai sensi del precedente art.2.2, la Società provvederà al pagamento annuale del corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie per gli anni di estensione della durata del Contratto Definitivo, secondo quanto previsto al successivo art.4.2.

Il prezzo annuale, per ettaro, per tutta la durata del Diritto di Superficie come esteso ai sensi del precedente art.2.2, per la costituzione del Diritto di Superficie stesso sarà pari a Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero), somma da corrisponderci anticipatamente in due rate semestrali, tramite bonifico bancario, come segue:

- la prima rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) gennaio di ogni anno;
- la seconda rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) luglio di ogni anno.

Il prezzo per la costituzione del Diritto di Superficie, per tutta la durata del Diritto di Superficie come esteso ai sensi del precedente art.2.2, onde retribuire la dilazione di pagamento, sarà annualmente aumentato, a decorrere dall'anno successivo alla stipula del Contratto Definitivo, di un saggio pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai degli impiegati verificatesi nei 12 (dodici) mesi precedenti.

2.4 Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, la Società comunicherà alla Parte Concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'Impianto, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'Impianto stesso.

**ARTICOLO 3 - STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO
E DIRITTI DI OPZIONE**

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che il Contratto Definitivo sarà stipulato entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto a rogito di Notaio scelto dalla Società e comunque successivamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art.3.4.

Il Contratto Definitivo prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sul Terreno, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale per la durata del diritto di superficie o, in ogni caso, non superiore. Resta inteso che ogni altro utilizzo del Terreno diverso dalla installazione dell'Impianto è espressamente escluso dallo scopo del presente contratto ed dal diritto di superficie.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata alla Società la facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 12 (dodici) mesi (la "Prima Proroga") mediante semplice comunicazione scritta alla Parte Concedente e pagamento di un ulteriore importo a titolo di caparra di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Alla scadenza del suddetto termine, senza che il diritto di superficie sia stato costituito per effetto della stipula del Contratto Definitivo, il presente contratto si risolverà di diritto.

3.3 La Società comunicherà per iscritto - con almeno 20 (venti) giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora ed il nominativo del Notaio alla Parte Concedente per la stipula del contratto definitivo.

La detenzione del Terreno non potrà essere trasferita prima del raccolto di quanto già seminato, a meno che la Società non indennizzi la Parte Concedente a titolo di spese già sostenute per le operazioni di coltivazione come segue:

- Euro 500 (cinquecento)/ha nel caso in cui l'opzione di proroga sia esercitata nel periodo tra il primo luglio ed il 31 (trentuno) dicembre;

- Euro 700 (settecento)/ha nel caso in cui l'opzione di proroga sia esercitata nel periodo tra il primo gennaio ed il 30 (trenta) giugno;

- nel caso in cui la comunicazione di stipula venga formalizzata entro il 30 (trenta) settembre, la Parte Concedente si impegna a non coltivare i Terreni per la nuova annata agraria. Nel caso in cui la Società non proceda alla stipula entro il 31 (trentuno) dicembre, la stessa Società dovrà corrispondere a titolo di indennizzo per la mancata coltivazione Euro 700 (settecento)/ha.

3.4 Resta inteso che la sottoscrizione del contratto definitivo è condizionata all'ottenimento di tutti i permessi ed autorizzazioni (fra gli altri il Procedimento Autorizzatorio Unico - PAU Regionale o la VIA ed Autorizzazione Unica Regionale) per iniziare la costruzione dell'Impianto e delle ope-

re necessarie alla connessione dello stesso alla rete di distribuzione, nonché all'accertamento da parte della Società della continuità delle trascrizioni da accertarsi a mezzo visura ventennale, in assenza delle quali il presente contratto preliminare si considererà risolto senza aggravio di spese per le Parti.

ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVI E PAGAMENTI

4.1 Le Parti convengono espressamente che la Società corrisponderà alla Parte Concedente, quale corrispettivo per i diritti di cui al presente atto, l'importo di **Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)** per ettaro, al netto di ogni imposta e/o onere di legge ove previsti, per l'intera durata di cui all'art.2.1, da corrispondersi in unica soluzione mediante assegno circolare contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, salvo che la Parte Concedente opti per la modalità di pagamento di cui agli articoli 4.2 e 4.3. La Parte Concedente si impegna a rilasciare espressa quietanza successivamente all'incasso con rinuncia all'ipoteca legale alla consegna degli assegni circolari.

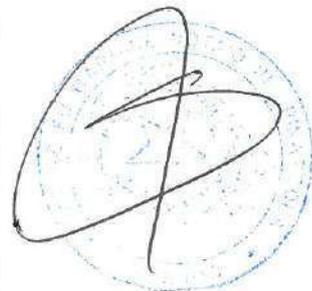
4.2 La Parte Concedente si riserva, sino alla stipula del Contratto Definitivo, di optare per pagamento annuale del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie. In tal caso il prezzo annuale, per ettaro, per tutta la durata del diritto di superficie, per la costituzione del Diritto di Superficie stesso sarà pari ad Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) al netto di ogni imposta e/o onere di legge ove previsti, somma da corrispondersi anticipatamente in due rate semestrali, tramite bonifico bancario, come segue:

- la prima rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) gennaio di ogni anno;
- la seconda rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) luglio di ogni anno.

Al fine di retribuire la dilazione di pagamento, le parti concordano che il prezzo per la costituzione del Diritto di Superficie sarà annualmente aumentato, a decorrere dall'anno successivo alla stipula del Contratto Definitivo, di un saggio pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai degli impiegati verificatesi nei 12 (dodici) mesi precedenti.

4.3 L'inizio del pagamento del corrispettivo annuale del diritto di superficie e delle servitù decorrerà dalla data del contratto definitivo, con le modalità indicate dal punto precedente. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù.

4.4 I sottoscritti, in proprio e nella citata qualità, ai sensi del combinato disposto degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle sanzioni penali



per le ipotesi di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa prevista, dichiarano che:

- questo contratto è stato concluso senza alcuna mediazione immobiliare;

- il Corrispettivo viene regolato come segue:

a) Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) sono versati in questo momento, a titolo di caparra confirmatoria, dalla Società alla Parte Concedente, che accusa ricevuta e rilascia corrispondente quietanza, mediante assegno circolare di pari importo, non trasferibile, emesso in data 23 marzo 2021 da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. (filiale di Spinazzola) all'ordine della Parte Concedente, recante il n. 3503856102-06;

b) il saldo del Corrispettivo sarà versato nei modi di legge nei termini indicati nel presente articolo.

4.5 I sottoscritti, in proprio e nella citata qualità, edotti in ordine ai rischi di questo contratto e di quello definitivo ed alla possibilità di avvalersi di quanto previsto dalla disciplina sul deposito di somme presso il notaio incaricato per l'atto definitivo, come disposto dall'art.1, commi 63 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2013 n.147, modificati dalla Legge 14 agosto 2017 n.124, dichiarano di aver valutato ogni aspetto connesso alla stipula del presente contratto e dell'atto definitivo e di non aver richiesto né di voler richiedere di avvalersi della facoltà di deposito del corrispettivo convenuto o di altri importi finalizzati all'estinzione di passività, spese ed oneri su conto dedicato del notaio incaricato.

4.6 Ai fini dell'iscrizione a repertorio, le Parti dichiarano che il valore del presente atto è pari ad **Euro 197.520,00 (centonovantasettemilacinquecentoventi virgola zero zero)**.

4.7 Quanto versato a titolo di caparra verrà detratto dal corrispettivo annuale per il diritto di superficie e per le servitù relativo al primo anno.

4.8 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche - in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

4.9 La Parte Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

ARTICOLO 5 - GARANZIE ED IMPEGNI ACCESSORI DELLA PARTE CONCEDENTE

5.1 La Parte Concedente dichiara e garantisce di avere la

piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, che è libero da qualsiasi pretesa, privilegio, onere, iscrizione ipotecaria, trascrizione, vincolo, contratto di locazione, opzione, gravame, usufrutto, garanzia, pignoramento, sequestro, procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (ivi incluse espropriazioni) pendenti o minacciati, diritti reali o obbligatori di terzi, usi civici, oneri reali o obbligazioni propter rem e da ogni altro diritto negativo di terzi di qualsiasi tipo anche di carattere fiscale che:

(i) possa in qualche modo limitare od inficiare: (a) il godimento, la disponibilità o l'utilizzazione del Terreno; (b) il diritto di accesso o qualsiasi altra facoltà o diritto concesso alla Società con il presente contratto;

(ii) possa impedire o limitare o pregiudicare o rendere più gravosa la progettazione, la realizzazione, la gestione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto nonché delle opere accessorie;

(iii) possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno;

il tutto ad eccezione di:

- iscrizione effettuata a Trani il 17 settembre 2019 ai nn.19782/2523, contenente ipoteca volontaria per Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero) - capitale Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata, conto PALUMBO SAVINO, gravante, tra l'altro, su quanto in oggetto.

In merito la Parte Concedente si obbliga ad ottenere entro il termine convenuto per la stipula del Contratto Definitivo il consenso della Banca creditrice per la cancellazione della predetta formalità sul Terreno e, in mancanza, autorizza fin d'ora la Società a provvedere al pagamento, in sede di stipula del Contratto Definitivo, della somma necessaria alla predetta cancellazione direttamente nei confronti della Banca Creditrice ai sensi dell'art.1180 Cod. Civ.

5.2 Salvo quanto sopra indicato, la Parte Concedente dichiara e garantisce che il Terreno è attualmente libero da persone e cose e di non aver stipulato o sottoscritto alcun accordo o contratto o atto analogo in relazione al Terreno, che vincoli a costituire alcuno dei diritti di terzi indicati al precedente art.5.1.

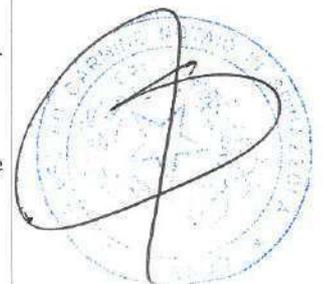
5.3 Salvo quanto sopra indicato, qualora risultino, anche successivamente alla data del presente contratto, diritti di terzi impeditivi, pregiudicanti, limitativi o che riducano o aggravino:

(i) la progettazione, la realizzazione, la gestione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto nonché delle opere accessorie e/o di collegamento;

(ii) il diritto di accesso o qualsiasi altra facoltà o diritto concesso alla Società con il presente contratto;

(iii) l'irraggiamento solare sul Terreno;

la Parte Concedente si obbliga a procedere a propria cura e



spese alla cancellazione di detti diritti in ogni tempo, garantendo il pacifico godimento dei diritti che saranno costituiti in capo alla Società in esecuzione del presente contratto e di quelli che sono costituiti in capo alla Parte Concedente con il Contratto Definitivo, fatto salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento di tutti i danni subiti da parte della Società.

5.4 La Parte Concedente dichiara e garantisce che il Terreno rimarrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche nella planimetria allegata al presente contratto, da parte della Società sino alla data di stipula del contratto definitivo. La Parte Concedente si obbliga sin d'ora a non modificare la destinazione urbanistica del terreno in oggetto.

5.5 La Parte Concedente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti il Terreno, obbligandosi al regolare pagamento di tali imposte e somme per tutta la durata del presente contratto e del futuro Contratto Definitivo per gli importi attinenti al Terreno. Eventuali obblighi in applicazione della normativa ambientale, di sicurezza e/o urbanistica che dovessero sorgere successivamente alla stipula del Contratto Definitivo saranno ad esclusivo carico della Società.

5.6 La Parte Concedente si impegna a ottenere i certificati del casellario giudiziale e dei carichi pendenti rilasciati dalla competente Procura della Repubblica che saranno consegnati alla Società entro e non oltre il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

5.7 Le Parti si danno reciprocamente atto che, nel caso emergessero reati gravi, il presente contratto si risolverà di diritto e dovranno essere immediatamente restituite, da parte della Parte Concedente, tutte le somme pagate.

ARTICOLO 6 - VINCOLI ACCESSORI

6.1 Con il presente atto le Parti espressamente convengono che è volontà delle Parti costituire, come in effetti costituiscono, vincolo a favore della Società avente ad oggetto l'obbligo della Parte Concedente a non concedere eventuale restante parte di terreni di sua proprietà nel raggio di 500 (cinquecento) metri di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che creino ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso della Società.

6.2 La Parte Concedente si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utiliz-

zazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie, concessi alla Società con il presente accordo.

6.3 La Parte Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di un corrispettivo ritenuto congruo dalla Parte Concedente. Resta inteso che ogni responsabilità relativa alla realizzazione, funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto saranno a carico della Società che dovrà operare nei limiti della normativa tempo per tempo applicabile.

6.4 Le Parti convengono che, all'atto dell'estinzione del Diritto di Superficie nonché delle servitù, fatto salvo l'eventuale rinnovo, l'Impianto ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della Società.

6.5 Alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società si impegna a restituire alla Parte Concedente il Terreno, impegnandosi fin d'ora a rimuovere, a propria cura e spese, tutte le installazioni costituenti l'Impianto emergenti e non dalla superficie del suolo, compreso lo sgombero delle macerie e dei materiali di risulta, con ripristino dei luoghi nello stato quo ante, secondo leggi e normative in vigore in atto al momento dello smaltimento, fatta salva la possibilità di rinnovo.

6.6 La Società si impegna di esibire alla Parte Concedente copia della fideiussione emessa per suo conto in favore degli Enti Regionali ai fini del ripristino dello stato dei luoghi all'atto della stipula del Contratto Definitivo.

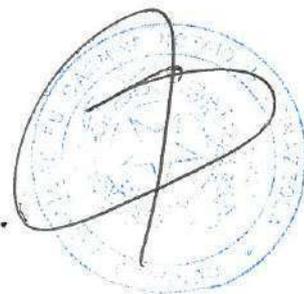
6.7 La Parte Concedente si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi o altro tipo di verifica sul Terreno al fine di constatare il corretto ripristino dei luoghi, riservandosi altresì di richiedere ulteriori interventi ove essa ritenga che la proprietà non sia stata adeguatamente ripristinata.

In caso di violazione degli articoli 6.5 e 6.6 la Società dovrà versare alla Parte Concedente l'importo annualmente previsto all'art.4.2 in proporzione a ciascun giorno/mese di ritardo a titolo di penale, fatto salvo il maggior danno.

ARTICOLO 7 - IMMISSIONE NEL POSSESSO ED ACCESSO AI FONDI

7.1 La Società sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

7.2 La Società, previo avviso alla Parte Concedente, avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione del-



l'Impianto, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo, fatto salvo l'obbligo di indennizzo verso la Parte Concedente per eventuali danni causati alla stessa e/o a terzi da tali attività.

7.3 La Parte Concedente si impegna a consentire alla Società, nel periodo di validità del presente contratto, il transito di uomini e mezzi sul Terreno per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, previo avviso alla Parte Concedente e senza causare danni alle colture o ai lavori in atto.

7.4 La Società si impegna sin da ora a manlevare e tenere indenne la Parte Concedente da qualsiasi onere, danno, spesa, pregiudizio, azione derivante o comunque connessa alle attività di realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto, ivi incluse opere accessorie, anche nei confronti di terzi, soggetti pubblici o privati, quali a titolo esemplificativo, confinanti, enti pubblici ecc..

ARTICOLO 8 - OBBLIGHI ACCESSORI

8.1 La Parte Concedente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione, restando inteso che ogni eventuale onere, costo o spesa dovrà essere sostenuto dalla Società.

8.2 Tale cooperazione non implica comunque in alcun modo alla Società di maturare in suo favore alcun diritto, né di possedere, detenere o disporre del Terreno fino alla costituzione del diritto di superficie.

ARTICOLO 9 - RECESSO E INADEMPIMENTO

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente contratto mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi degli articoli 3 e 4 che la Parte Concedente potrà trattenere a titolo d'indennizzo per il recesso.

9.2 In caso di esercizio da parte della Società del suddetto diritto di recesso, la Parte Concedente non avrà null'altro a pretendere dalla Società ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.3 In caso si verificino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo della Parte Concedente, che limitino parzialmente o impediscano alla Società la realizzazione delle attività di cui al presente contratto, la Società avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per la Società a richiedere

risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

9.4 Il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite od in corso di esecuzione.

9.5 In caso di risoluzione del Contratto Definitivo o recesso da parte della Società (i) nell'ipotesi di pagamento del Corrispettivo in unica soluzione, la Società non potrà chiedere alla Parte Concedente la restituzione di quanto già corrisposto alla Parte Concedente che sarà trattenuto da quest'ultima anche a titolo di risarcimento danni senza alcun pregiudizio per l'eventuale ulteriore maggior danno o diritti spettanti alla Parte Concedente; (ii) nell'ipotesi di pagamento su base annuale, la Società dovrà corrispondere alla Parte Concedente quanto dovuto ai sensi del presente Contratto fino alla sua naturale scadenza a titolo di risarcimento danno, senza alcun pregiudizio ad ogni ulteriore diritto a qualsiasi titolo spettante alla Parte Concedente.

ARTICOLO 10 - COSTITUZIONE DI GARANZIE

10.1 La Società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'Impianto.

A tal proposito la Parte Concedente si impegna a firmare qualsiasi atto che possa essere richiesto da parte di detti enti finanziatori per la costituzione delle garanzie sui manufatti e le costruzioni, laddove non pregiudichino i diritti di godimento e reali della Parte Concedente sui terreni di sua proprietà, purchè senza oneri a proprio carico.

10.2 La Parte Concedente acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul Terreno ai sensi del Contratto Definitivo, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti alla Parte Concedente, senza alcun pregiudizio ai diritti, inclusi i diritti reali e di godimento, per Parte Concedente in relazione al Terreno.

ARTICOLO 11 - CESSIONE

11.1 La Parte Concedente espressamente, previo suo assenso scritto, riconosce alla Società la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società controllate o partecipate dalla Società e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti

alla Parte Concedente.

11.3 Tale cessione sarà comunicata con raccomandata a/r entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento.

11.4 Nel caso in cui la Parte Concedente ceda, a qualsiasi titolo, la proprietà del Terreno a terzi, questi subentreranno alla Parte Cedente nel presente contratto o, se già concluso, nel Contratto Definitivo.

La Parte Concedente avrà l'obbligo di informare la Società dell'eventuale cessione dei diritti di credito derivanti dal Contratto Definitivo a terzi.

ARTICOLO 12 - EQUITÀ DEI CORRISPETTIVI

12.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente contratto sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante alla Parte Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del Terreno per le finalità sopra descritte.

12.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni della Parte Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società.

12.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del Terreno possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'Impianto nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico della Parte Concedente dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto Impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

ARTICOLO 13 - SPESE E TRIBUTI

13.1 Saranno a carico della Società le spese relative al presente contratto ed alla stipula del Contratto Definitivo.

13.2 Dalla data di costituzione del Diritto di Superficie e sino alla scadenza del medesimo, il tributo per i miglioramenti fondiari attualmente di Euro 50 (cinquanta)/ha circa dovuto nei confronti del Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia o altro competente per territorio, sarà interamente a carico della Società anche in caso di variazione in aumento o in diminuzione di detto importo.

13.3 Tutte le imposte relative al Terreno, eventuali ulteriori oneri o formalità dovute ai sensi di legge relativi o connessi alla costituzione del diritto di superficie, saranno a carico della Società.

13.4 La Società si impegna inoltre, alla scadenza del diritto di superficie, a ripristinare a proprie spese la categoria catastale originale.

ARTICOLO 14 - LEGGE APPLICABILE,

DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

14.1 Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Roma, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente, salvo competenze inderogabili per Legge.

ARTICOLO 15 - RESPONSABILITÀ MASSIMA DELLA SOCIETÀ'

15.1 La responsabilità massima della Società, a qualsiasi titolo derivante dal contratto di concessione del diritto di superficie (ad esclusione di dolo o colpa grave), sarà limitata al doppio del Corrispettivo totale del presente contratto.

ARTICOLO 16 - RISERVATEZZA

16.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

ARTICOLO 17 - FORMAZIONE DELL'ACCORDO

17.1 Il presente accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art.1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

Articolo 18 - COMUNICAZIONI

18.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere notificate agli indirizzi indicati in comparso.

Spinazzola, ventitrè marzo duemilaventuno.

Firmato: Palumbo Savino - Enrico Gadaleta

Repertorio n.8459

Raccolta n.6158

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **SALVATORE CONSOLO**, notaio in Spinazzola, con studio alla Piazza Plebiscito n.27, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani,

ATTESTO

che sono state apposte alle ore dodici e minuti cinquanta in mia presenza, in calce ed a margine dell'atto che precede, composto di quattro fogli, nonché sugli allegati, le firme di:

- **PALUMBO SAVINO**, nato a Palazzo San Gervasio il 12 dicembre

1968, domiciliato in Palazzo San Gervasio, al Corso Manfredi n.87;

- **GADALETA ENRICO**, nato a Bisceglie il giorno primo dicembre 1978, nella qualità di procuratore speciale della società "SOLAR ENERGY VENTIQUATTRO S.R.L.", con unico socio e con sede in Bolzano, alla Via Sebastian Altmann n.9, ove domicilia per l'incarico;

della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

Attesto, inoltre, io notaio, di avere letto ai firmatari l'atto che precede e di essere stato dagli stessi firmatari, tra loro di comune accordo e con il mio consenso, dispensato dalla lettura degli allegati.

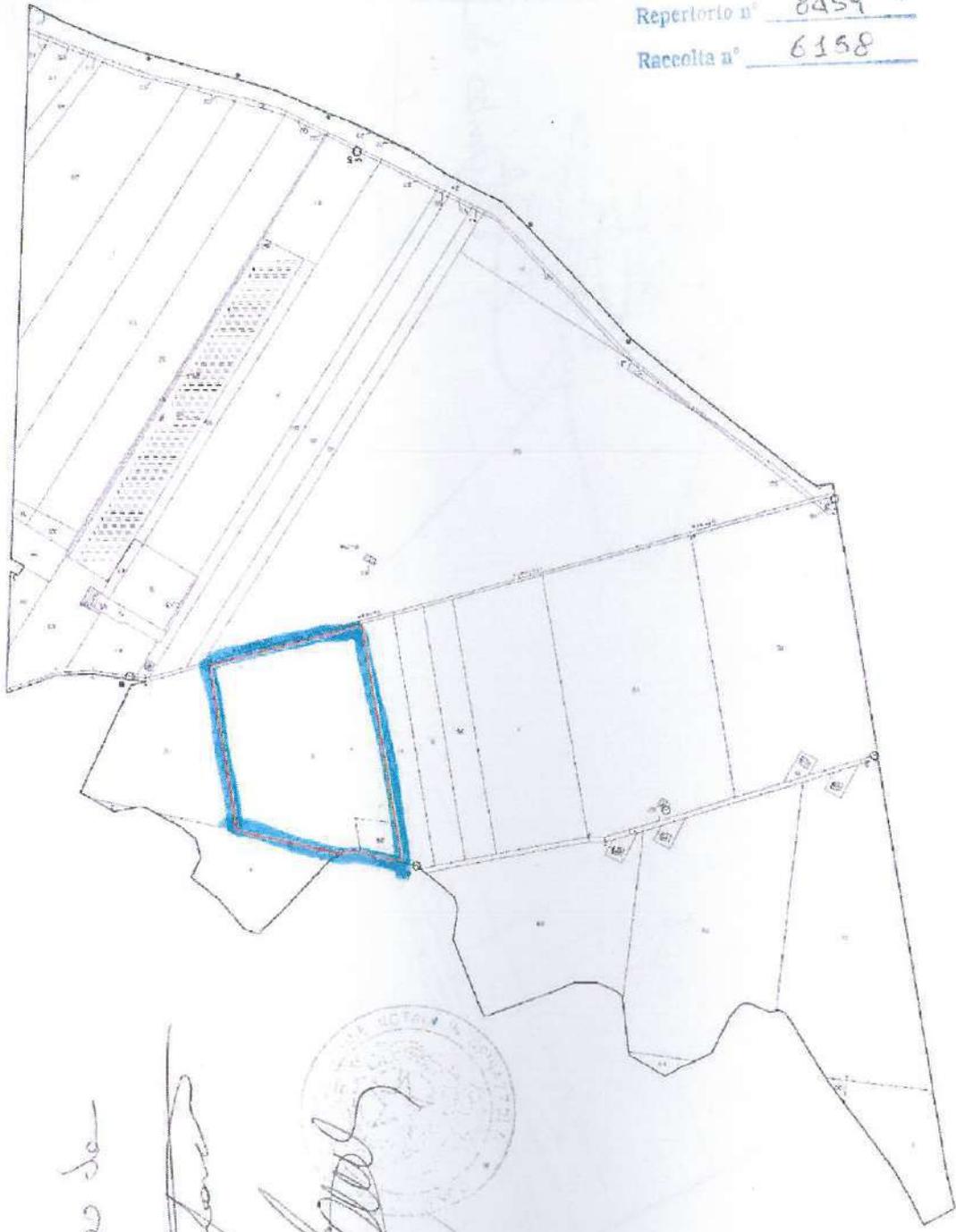
Attesto, altresì, io notaio, che i predetti firmatari, da me previamente ammoniti ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, hanno reso alla mia presenza la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui sopra.

Il giorno ventitrè marzo duemilaventuno, in Spinazzola, nel mio studio alla Piazza Plebiscito n.27.

Firmato: Consolo Salvatore (sigillo)

Via. tel. (0.90 verde)

Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale Torricchio Direzione VALLENTINA SA.LINE



Allegato "A"
Repertorio n° 8454
Raccolta n° 6158

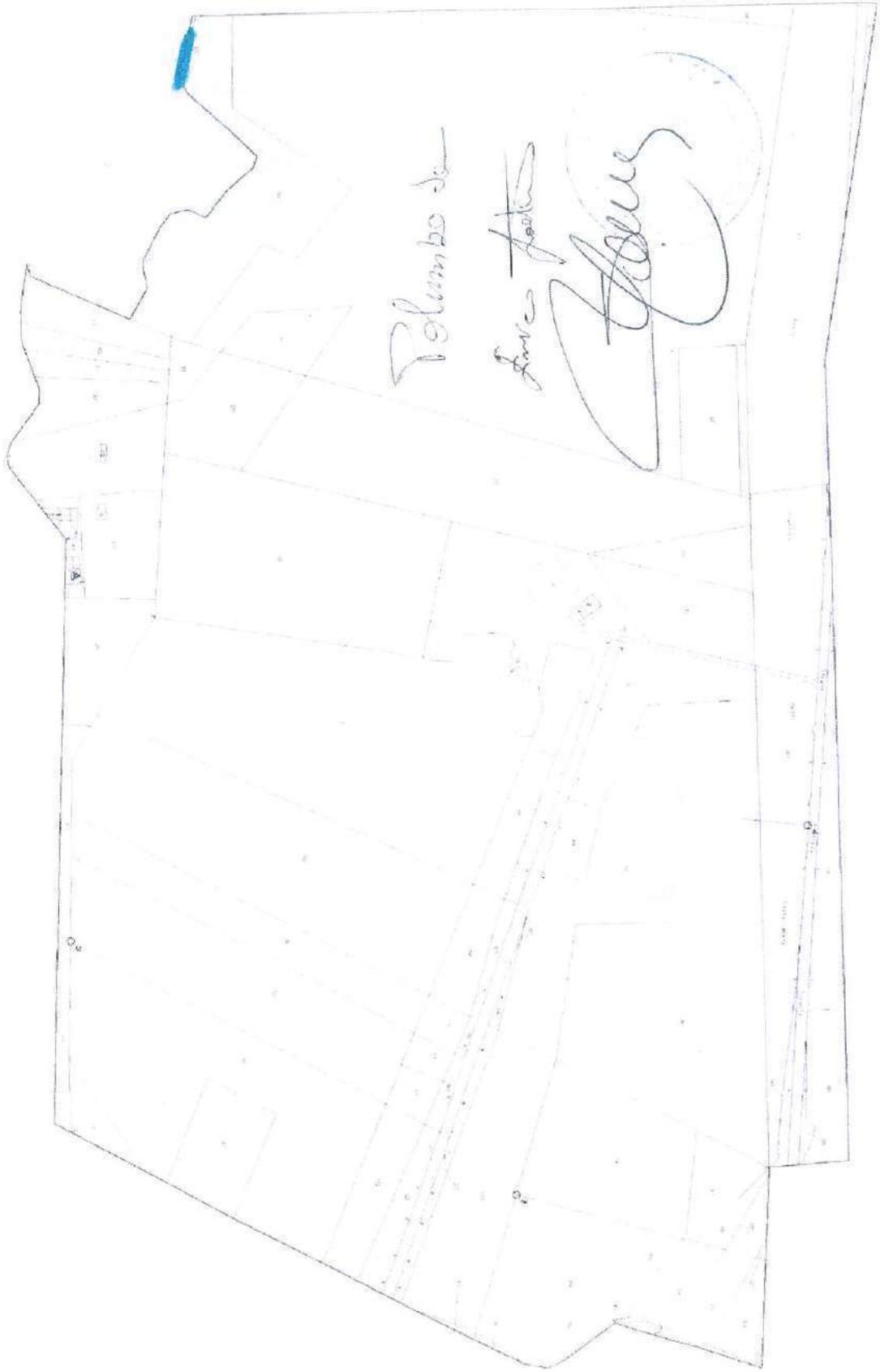
Pelumbo de

Luca Fara



N. 10070

E. 10070



Scala grafica 1:5000

Dimensioni reali 300 000 x 1100 000 metri

9 Feb 2020 9 16.5
Dist. n. 75269/2020

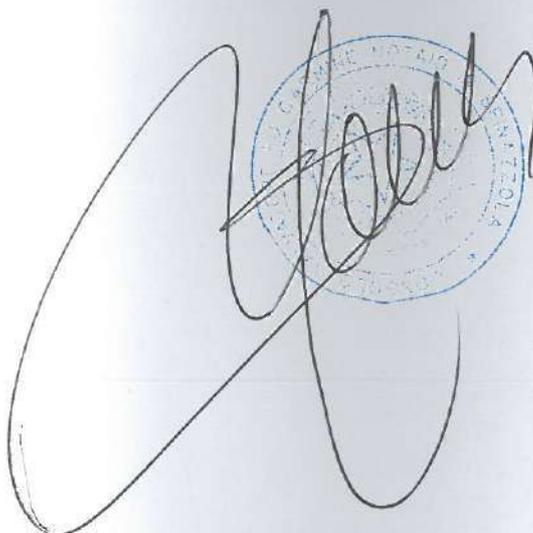
Comune: PINAZOLA
Foglio: 264

Direzione Provinciale di Napoli - Ufficio Provinciale - Territorio - Dipendente MICHELE CASARDOVA

Via: 1-1 (0) all. 20/01

La presente copia, composta di cinque fogli per diciassette facciate è conforme al suo originale munito delle prescritte firme e si rilascia per uso consentito dalla Legge.

Spinazzola, trentuno marzo duemilaventuno

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular blue official stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI SPINAZZOLA" and "MAY 19 1921".

SALVATORE CONSOLO - MARIA FRANCESCA MAZZONI

Notai associati

Piazza Plebiscito n.27 - 76014 SPINAZZOLA (BT)
telefono: 0883/683742 - fax: 0883/951017 - e-mail: spinazzola@notaiconsolomazzoni.it

Via Ettore Carafa n.9 - 76123 ANDRIA (BT)
telefono: 0883/261437 - fax: 0883/950426 - e-mail: andria@notaiconsolomazzoni.it



Repertorio n.8333

Raccolta n.6053

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI
DI SUPERFICIE E DI SERVITÙ PER I TERRENI INTERESSATI ALLA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO ED OPERE CONNESSE**

Registrato a BARLETTA

il 25/02/2021

al n.1928/1T

Con la presente scrittura privata, che resterà depositata nella raccolta del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni, tra

da una parte, di seguito denominato "**Parte Concedente**":

- **PIERRO VINCENZA**, nata a Spinazzola il giorno 20 luglio 1951, domiciliata in Spinazzola alla Via Barbuzzi n.40, codice fiscale PRR VCN 51L60 I907I, coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma che dispone di beni personali ai sensi dell'art. 179 c.c., essendo i cespiti oggetto di questo pervenuti per successione;

Trascritto a TRANI

il 25/02/2021

ai nn. 4052/3186

dall'altra parte, di seguito denominato "**Società**":

- la società "**SOLAR ENERGY VENTIQUATTRO S.R.L.**", con unico socio e con sede in Bolzano, alla Via Sebastian Altmann n.9, capitale sociale di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano n.03084880214, iscrizione al R.E.A. n.BZ-230831, indirizzo PEC solareenergyventiquattro.srl@legalmail.it, in persona del procuratore speciale GADALETA ENRICO, nato a Bisceglie il giorno primo dicembre 1978, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, tale nominato dall'Amministratore Delegato Rocco Agnese, nata a Roma il giorno 10 dicembre 1978, pure domiciliata per la carica presso la sede sociale, quest'ultima autorizzata al compimento di questo atto in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 dicembre 2020, giusta procura ricevuta dal notaio Matteo Brugnoli di Roma in data 18 dicembre 2020, repertorio n.59/24, registrata a Roma il giorno 21 dicembre 2020 al n.34695/1T, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**;

tutti insieme congiuntamente denominate "**Parti**";

PREMESSO CHE:

= I =

la Società, nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative, intende sviluppare un impianto di produzione di energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito "**Impianto**") nel Comune di Spinazzola;

= II =

la Parte Concedente è proprietaria del terreno in **Spinazzola**, alla **contrada "Santa Lucia"**, della superficie catastale di ettari 37 (trentasette), are 36 (trentasei) e centiare 79 (settantanove), intersecato da strada di proprietà del Demanio dello Stato-Ramo Strade e confinate con proprietà Palermo Giuseppe, con tratturo e con proprietà Rago Vincenzo, salvo altri;

riportato nel Catasto Terreni del Comune di **Spinazzola** al **folio 86, particelle:**

- **15**, seminativo, classe 3, ha.0.10.52, reddito dominicale Euro 4,35, reddito agrario Euro 2,44;
- **29**, seminativo, classe 3, ha.0.01.55, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,36;
- **30**, seminativo, classe 3, ha.0.00.41, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,10;
- **31**, seminativo, classe 3, ha.0.01.25, reddito dominicale Euro 0,52, reddito agrario Euro 0,29;
- **98** (ex 14), seminativo, classe 4, ha.21.36.13, reddito dominicale Euro 717,09, reddito agrario Euro 441,29 (derivante dalla particella 14 giusta frazionamento n.110711.1/2010 del giorno 11 marzo 2010, prot. n.BA0110711);
- **100** (ex 14), seminativo, classe 4, ha.0.32.84, reddito dominicale Euro 11,02, reddito agrario Euro 6,78 (derivante dalla particella 14 giusta frazionamento n.110711.1/2010 del giorno 11 marzo 2010, prot. n.BA0110711);
- **101** (ex 16), seminativo, classe 4, ha.10.43.82, reddito dominicale Euro 350,41, reddito agrario Euro 215,64 (derivante dalla particella 16 giusta frazionamento n.110711.1/2010 del giorno 11 marzo 2010, prot. n.BA0110711);
- **103** (ex 16), seminativo, classe 4, ha.5.10.27, reddito dominicale Euro 171,30, reddito agrario Euro 105,41 (derivante dalla particella 16 giusta frazionamento n.110711.1/2010 del giorno 11 marzo 2010, prot. n.BA0110711);

(di seguito "**Terreno**"), la cui planimetria debitamente sottoscritta dalle Parti, si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**.

Quanto sopra è pervenuto alla Parte Concedente in virtù dei seguenti titoli:

- successione di **Pierro Vincenzo** (nato a Spinazzola il 2 gennaio 1911), apertasi in data 8 giugno 1997, regolata da testamento olografo del 27 novembre 1974, pubblicato con verbale del notaio Stefano Santangelo di Spinazzola in data 29 ottobre 1997, rep. n.312/125 (registrato a Barletta il 5 novembre 1997 al n.1997), in virtù del quale fu assegnata a **PIERRO VINCENZA** la piena proprietà delle originarie particelle 15, 16 (oggi 101 e 103), 29, 30 e 31. Tale successione risulta denunciata a Barletta in data 9 dicembre 1997 al n.18, volume 354 e trascritta a Trani il 21 agosto 1998 ai nn.14409/11059;
- successione di **Pierro Alberto** (nato a Spinazzola il 3 marzo 1916), apertasi in data 9 agosto 2003, regolata da testamento olografo del 15 settembre 1998, pubblicato con verbale del notaio Carmine Romano di Spinazzola in data 22 settembre 2005, rep. n.2151/917 (registrato a Barletta il 26 settembre 2005 al n.2757), in virtù del quale fu assegnata a **PIERRO VINCENZA** la piena proprietà della originaria particella 14 (oggi 98 e 100). Tale successione risulta denunciata, per

quanto qui rileva, a Barletta in data 6 febbraio 2004 al n.34, volume 455 e trascritta a Trani il 24 agosto 2004 ai nn.18516/13007; in data 5 maggio 2006 al n.486, volume 2006 e trascritta a Trani il 12 dicembre 2006 ai nn.29885/20068; in data 17 novembre 2009 al n.182, volume 2006 e trascritta a Trani il 17 novembre 2009 ai nn.23321/15776, cui ha fatto seguito trascrizione di accettazione tacita di eredità effettuata a Trani il 6 luglio 2012 ai nn.11872/9349;

= III =

la Parte Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietaria del Terreno, garantendo altresì che non vi è alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver la Parte Concedente, per quanto di sua competenza, regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio di diritti di seguito concessi o comunque conseguenti all'esecuzione del presente atto, fatto salvo quanto eventualmente indicato al successivo art.5.1;

= IV =

la Società intende installare sul Terreno un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dalla Parte Concedente un diritto di superficie per la parte interessata dall'Impianto stesso e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'Impianto. Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione ed all'esercizio dell'Impianto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

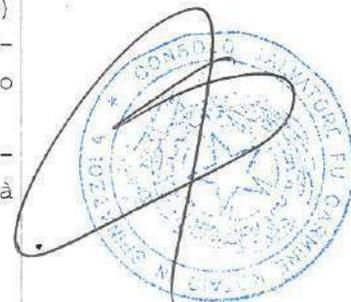
1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la costituzione del diritto di superficie (in appresso "**Contratto Definitivo**") per **30 (trenta) anni** sul Terreno sul quale sarà installato l'Impianto, costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento.

2.2 Le Parti convengono e stipulano che la Società avrà il diritto di estendere la durata del Contratto Definitivo per un ulteriore periodo pari a 5 (cinque) anni più 5 (cinque) anni, durante il quale troveranno applicazione, mutatis mutandis, le medesime condizioni ivi previste con riferimento al Contratto Definitivo.

2.3 Nel caso di estensione della durata del Contratto Definitivo ai sensi del precedente art.2.2, la società provvederà



al pagamento annuale del corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie per gli anni di estensione della durata del Contratto Definitivo, secondo quanto previsto al successivo art.4.2. Il prezzo annuale, per ettaro, per tutta la durata del Diritto di Superficie come esteso ai sensi del precedente art.2.2, per la costituzione del Diritto di Superficie stesso sarà pari a Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero), somma da corrispondersi anticipatamente in due rate semestrali, tramite bonifico bancario, come segue:

- la prima rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) gennaio di ogni anno;
- la seconda rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) luglio di ogni anno.

Il prezzo per la costituzione del Diritto di Superficie, per tutta la durata del Diritto di Superficie come esteso ai sensi del precedente art.2.2, allo scopo di retribuire la dilazione di pagamento, sarà annualmente aumentato, a decorrere dall'anno successivo alla stipula del Contratto Definitivo, in misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai degli impiegati verificatesi nei 12 (dodici) mesi precedenti.

2.4 Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del Contratto Definitivo, la Società comunicherà alla Parte Concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'Impianto, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'Impianto stesso.

ARTICOLO 3 - STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO E DIRITTI DI OPZIONE

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che il Contratto Definitivo sarà stipulato entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto a rogito di Notaio scelto dalla Società e comunque successivamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art.3.4.

Il Contratto Definitivo prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sul Terreno, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata alla Società la facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 12 (dodici) mesi (la "prima proroga") mediante semplice comunicazione scritta alla Parte Concedente e pagamento di un'ulteriore importo a titolo di caparra di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero); in caso di ri-

chiesta di ulteriore proroga di ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi (la "**seconda proroga**"), la Società corrisponderà alla Parte Concedente un ulteriore importo a titolo di caparra pari ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

3.3 La Società comunicherà per iscritto - con almeno 20 (venti) giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora ed il nominativo del Notaio alla Parte Concedente per la stipula del contratto definitivo.

La detenzione dei fondi non potrà essere trasferita prima del raccolto di quanto già seminato, a meno che la Società non indennizzi la Parte Concedente a titolo di spese già sostenute per le operazioni di coltivazione come segue:

- Euro 500 (cinquecento)/ha nel caso in cui l'opzione di proroga sia esercitata nel periodo tra il primo ottobre e il 31 (trentuno) dicembre;

- Euro 700 (settecento)/ha nel caso in cui l'opzione di proroga sia esercitata nel periodo tra il primo gennaio e il 30 (trenta) giugno;

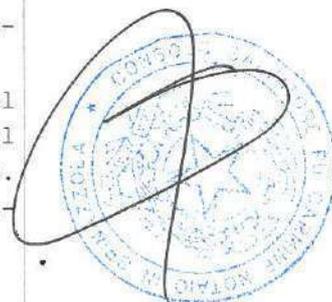
- nel caso in cui la comunicazione di stipula venga formalizzata entro il 30 (trenta) settembre, la Parte Concedente si impegna a non coltivare i Terreni per la nuova annata agraria. Nel caso in cui la Società non proceda alla stipula entro il 31 (trentuno) dicembre, la stessa Società dovrà corrispondere a titolo di indennizzo per la mancata coltivazione l'importo di Euro 700 (settecento)/ha.

3.4 Resta inteso che l'efficacia del presente contratto e la conseguente sottoscrizione del contratto definitivo è condizionata all'ottenimento di tutti i permessi ed autorizzazioni (fra gli altri il Procedimento Autorizzatorio Unico - PAU Regionale o la VIA ed Autorizzazione Unica Regionale) per iniziare la costruzione dell'Impianto e delle opere necessarie alla connessione dello stesso alla rete di distribuzione, nonché all'accertamento da parte della Società della continuità delle trascrizioni da accertarsi a mezzo visura ventennale, in assenza delle quali il presente contratto preliminare si considererà risolto senza aggravio di spese per le Parti.

ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVI E PAGAMENTI

4.1 Le Parti convengono espressamente che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie per la durata di 30 (trenta) anni, ai sensi del precedente art.2.1, è pari ad Euro 31.050,00 (**trentunomilacinquanta virgola zero zero**) per ogni ettaro dei Terreni oggetto del Diritto di Superficie e dovrà essere corrisposto in unica soluzione alla costituzione di detto diritto, mediante stipula del Contratto Definitivo.

4.2 La Parte Concedente si riserva, sino alla stipula del Contratto Definitivo, di optare per pagamento annuale del corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie. In tal caso il prezzo annuale, per ettaro, per tutta la dura-



ta del Diritto di Superficie, per la costituzione del Diritto di Superficie stesso sarà pari a Euro 2.300,00 (duemila-trecento virgola zero zero), somma da corrisponderci anticipatamente in due rate semestrali, tramite bonifico bancario, come segue:

- la prima rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) gennaio di ogni anno;
- la seconda rata dovrà essere corrisposta entro il 30 (trenta) luglio di ogni anno.

Al fine di retribuire la dilazione di pagamento, le parti concordano che il prezzo per la costituzione del Diritto di Superficie sarà annualmente aumentato, a decorrere dall'anno successivo alla stipula del Contratto Definitivo, di un saggio pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai degli impiegati verificatesi nei 12 (dodici) mesi precedenti.

4.3 Le modalità di pagamento annuale del corrispettivo in due rate semestrali di cui al precedente art.4.2 troveranno, altresì, applicazione nel caso di estensione della durata del Contratto Definitivo ai sensi del precedente art.2.2, come disciplinato al precedente art.2.3.

4.4 Le somme versate a titolo di caparra resteranno definitivamente acquisite dalla Parte Concedente e non dovranno essere rimborsate alla Società.

4.5 La Concedente si impegna a rilasciare espressa quietanza con rinuncia all'ipoteca legale al pagamento del Corrispettivo in unica soluzione ovvero comunque alla stipula del Contratto Definitivo.

4.6 L'inizio del pagamento del corrispettivo annuale del diritto di superficie e delle servitù decorrerà dalla data del contratto definitivo, con le modalità indicate ai punti precedenti. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù.

4.7 Quanto versato a titolo di caparra di cui in appresso verrà detratto dal corrispettivo annuale per il diritto di superficie e per le servitù relativo al primo anno.

4.8 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche - in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

4.9 La Parte Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

4.10 I sottoscritti, in proprio e nella citata qualità, ai sensi del combinato disposto degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle sanzioni penali per le ipotesi di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa prevista, dichiarano che:

- questo contratto è stato concluso senza alcuna mediazione immobiliare;

- il Corrispettivo viene regolato come segue:

a) Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) sono versati in questo momento, a titolo di caparra confirmatoria, dalla Società alla Parte Concedente, che accusa ricevuta e rilascia corrispondente quietanza, mediante assegno circolare di pari importo, non trasferibile, emesso in data 4 febbraio 2021 da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. (filiale di Spinazzola) all'ordine della Parte Concedente recante il n.3503397386-08;

b) il saldo del Corrispettivo sarà versato nei modi di legge nei termini indicati nel presente articolo.

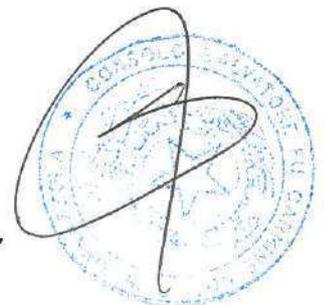
4.11 I sottoscritti, in proprio e nella citata qualità, edotti in ordine ai rischi di questo contratto e di quello definitivo ed alla possibilità di avvalersi di quanto previsto dalla disciplina sul deposito di somme presso il notaio incaricato per l'atto definitivo, come disposto dall'art.1, commi 63 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2013 n.147, modificati dalla Legge 14 agosto 2017 n.124, dichiarano di aver valutato ogni aspetto connesso alla stipula del presente contratto e dell'atto definitivo e di non aver richiesto né di voler richiedere di avvalersi della facoltà di deposito del corrispettivo convenuto o di altri importi finalizzati all'estinzione di passività, spese ed oneri su conto dedicato del notaio incaricato.

4.12 Ai fini dell'iscrizione a repertorio, le Parti dichiarano che il valore del presente atto è pari ad Euro 1.160.273,00 (unmilione centosessantamila duecentosettantatre virgola zero zero).

ARTICOLO 5 - GARANZIE ED IMPEGNI ACCESSORI DELLA PARTE CONCEDENTE

5.1 La Parte Concedente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, che è libero da qualsiasi pretesa, privilegio, onere, iscrizione ipotecaria, trascrizione, vincolo, opzione, gravame, usufrutto, garanzia, pignoramento, sequestro, procedimenti giudiziali, arbitrari o amministrativi (ivi incluse espropriazioni) pendenti o minacciati, diritti reali o obbligatori di terzi, usi civici, oneri reali o obbligazioni propter rem e da ogni altro diritto negativo di terzi di qualsiasi tipo anche di carattere fiscale che:

(i) possa in qualche modo limitare od inficiare: (a) il godimento, la disponibilità o l'utilizzazione del Terreno; (b) il diritto di accesso o qualsiasi altra facoltà o diritto



concesso alla Società con il presente contratto;

(ii) possa impedire o limitare o pregiudicare o rendere più gravosa la progettazione, la realizzazione, la gestione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto nonché delle opere accessorie;

(iii) possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

La Parte Concedente si obbliga a risolvere eventuali contratti di locazione esistenti sul Terreno entro la stipula dell'atto definitivo e darne prova alla Società, pena la risoluzione per colpa del presente contratto ed il risarcimento del danno.

5.2 La Parte Concedente dichiara e garantisce che il Terreno è attualmente libero da persone e cose e di non aver stipulato o sottoscritto alcun accordo o contratto o atto analogo in relazione al Terreno, che vincoli a costituire alcuno dei diritti di terzi indicati al precedente articolo 5.1.

5.3 Qualora risultino, anche successivamente alla data del presente contratto, diritti di terzi impeditivi, pregiudicanti, limitativi o che riducano o aggravino:

(i) la progettazione, la realizzazione, la gestione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto nonché delle opere accessorie e/o di collegamento;

(ii) il diritto di accesso o qualsiasi altra facoltà o diritto concesso alla Società con il presente contratto;

(iii) l'irraggiamento solare sul Terreno;

la Parte Concedente si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione di detti diritti in ogni tempo, garantendo il pacifico godimento dei diritti che saranno costituiti in capo alla Società in esecuzione del presente contratto e di quelli che sono costituiti in capo alla Parte Concedente con il contratto definitivo, fatto salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento di tutti i danni subiti da parte della Società.

5.4 La Parte Concedente dichiara e garantisce che il Terreno rimarrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e così come visto, fatte salve le normali lavorazioni atte alla coltivazione, accertato ed identificato anche nella planimetria allegata al presente contratto, da parte della Società sino alla data di stipula del contratto definitivo. La Parte Concedente si obbliga sin d'ora a non modificare la destinazione urbanistica del terreno in oggetto.

5.5 La Parte Concedente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti il Terreno, obbligandosi al regolare pagamento di tali imposte e somme per tutta la durata del presente contratto e del futuro contratto definitivo per gli importi attinenti al Terreno. Tutte le imposte relative al diritto di superficie, successivamente alla costituzione del medesimo e per l'intera sua durata, ivi compresa l'IMU (se dovuta) e/o l'IVA per la costituzione (se dovuta), saranno a carico

della Parte Concessionaria, salvo l'ipotesi in cui le leggi tributarie prevedano che il soggetto passivo di tali imposte sia la Parte Concedente.

5.6 La Parte Concedente si impegna a ottenere i certificati del casellario giudiziale e dei carichi pendenti rilasciati dalla competente Procura della Repubblica. La Parte Concedente consegnerà i suddetti certificati in originale entro e non oltre il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

5.7 Le Parti si danno reciprocamente atto che, nel caso emergessero reati gravi, il presente contratto si risolverà di diritto e dovranno essere immediatamente restituite, da parte della Parte Concedente, tutte le somme pagate.

ARTICOLO 6 - VINCOLI ACCESSORI

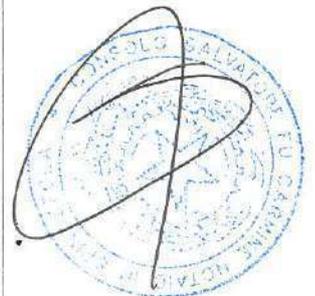
6.1 Con il presente atto le Parti espressamente convengono che è volontà delle Parti costituire, come in effetti costituiscono, vincolo a favore della Società avente ad oggetto l'obbligo della Parte Concedente a non concedere eventuale restante parte di terreni di sua proprietà nel raggio di 500 (cinquecento) metri di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che creino ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso della Società.

6.2 La Parte Concedente si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie, concessi alla Società con il presente accordo.

6.3 La Parte Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di un corrispettivo ritenuto congruo dalla Parte Concedente.

6.4 Le Parti convengono che, all'atto dell'estinzione del diritto di superficie nonché delle servitù, fatto salvo l'eventuale rinnovo, l'Impianto ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della Società.

6.5 Alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società si impegna a restituire alla Parte Concedente i Terreni, impegnandosi fin d'ora a rimuovere entro sei mesi, a propria cura e spese, tutte le installazioni costituenti l'Impianto emergen-



ti e non dalla superficie del suolo, compreso lo sgombero delle macerie e dei materiali di risulta, con ripristino dei luoghi nello stato quo ante, secondo leggi e normative in vigore in atto al momento dello smaltimento, fatta salva la possibilità di rinnovo. Nel caso in cui il termine di sei mesi non venga rispettato la Concessionaria si impegna a corrispondere il corrispettivo come definito all'art.4.

6.6 La Società si impegna di esibire alla Parte Concedente copia della fideiussione emessa per suo conto in favore degli Enti Regionali ai fini del ripristino dello stato dei luoghi all'atto della stipula del Contratto Definitivo.

ARTICOLO 7 - IMMISSIONE NEL POSSESSO ED ACCESSO AI FONDI

7.1 La Società sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo, salvo quanto sopra convenuto all'articolo 3.3.

7.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo, previo avviso alla Parte Concedente e senza causare danni alle colture in atto.

7.3 La Parte Concedente si impegna a consentire alla Società, nel periodo di validità del presente contratto, il transito di uomini e mezzi sul Terreno per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, previo avviso alla Parte Concedente e senza causare danni alle colture in atto.

ARTICOLO 8 - OBBLIGHI ACCESSORI

8.1 La Parte Concedente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

8.2 La Parte Concedente si impegna in caso di vendita del Terreno a riconoscere alla Società il diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno.

ARTICOLO 9 - RECESSO E INADEMPIMENTO

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente contratto mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi dell'art.4 che la Parte Concedente potrà trattenere a titolo d'indennizzo per il recesso.

9.2 In caso di esercizio da parte della Società del suddetto diritto di recesso, la Parte Concedente non avrà null'altro a pretendere dalla Società ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente contrat-

to, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.3 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo della Parte Concedente, che limitino parzialmente o impediscano alla Società la realizzazione delle attività di cui al presente contratto, la Società avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per la Società a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

9.4 Il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite od in corso di esecuzione.

ARTICOLO 10 - COSTITUZIONE DI GARANZIE

10.1 La Società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'Impianto.

A tal proposito la Parte Concedente si impegna a firmare qualsiasi atto che possa essere richiesto da parte di detti enti finanziatori.

10.2 La Parte Concedente acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti alla Parte Concedente.

10.3 La Parte Concedente dichiara di rinunciare espressamente ad eventuali diritti di prelazione agraria derivanti da ulteriori accordi che la Società potrebbe stipulare con i proprietari dei fondi vicini, per eventuali ampliamenti dell'Impianto o per la costruzione, l'esercizio e l'accesso all'Impianto stesso. La Parte Concedente, ove applicabile alla fattispecie, procederà a sua cura e spese a notificare il presente contratto ai confinanti coltivatori diretti al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione nel tempo necessario ad ottenere la rinuncia espressa entro tre mesi dalla data odierna. All'uopo le parti precisano che il sopracitato diritto di prelazione potrà essere esercitato a parità di condizioni per l'intero Terreno.

10.4 Nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte anche di uno solo dei confinanti coltivatori diretti, la Parte Concedente si obbliga a restituire tutte le somme versate a titolo di caparra entro 10 (dieci) giorni dalla data in cui si avrà formale comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione.

ARTICOLO 11 - CESSIONE

11.1 La Parte Concedente espressamente, previo suo assenso

scritto, riconosce alla Società la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società controllate o partecipate dalla Società e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla Parte Concedente.

11.3 Tale cessione sarà comunicata con raccomandata a/r entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento.

ARTICOLO 12 - EQUITÀ DEI CORRISPETTIVI

12.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente contratto sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante alla Parte Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del Terreno per le finalità sopra descritte.

12.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni della Parte Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società.

12.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del Terreno possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'Impianto nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico della Parte Concedente dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto Impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

ARTICOLO 13 - SPESE ACCESSORIE

13.1 Saranno a carico della Società le spese relative al presente contratto ed alla stipula del contratto definitivo.

ARTICOLO 14 - LEGGE APPLICABILE, DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

14.1 Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune ac-

cordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Roma, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente, salvo competenze inderogabili per Legge.

ARTICOLO 15 - RESPONSABILITÀ MASSIMA DELLA SOCIETÀ'

15.1 La responsabilità massima della Società, a qualsiasi titolo derivante dal contratto di concessione del diritto di superficie (ad esclusione di dolo o colpa grave), sarà limitata per ciascuna anno ad un ammontare pari al corrispettivo annuale dovuto alla Parte Concedente.

ARTICOLO 16 - RISERVATEZZA

16.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

ARTICOLO 17 - FORMAZIONE DELL'ACCORDO

17.1 Il presente accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art.1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

Articolo 18 - Comunicazioni

18.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere notificate agli indirizzi indicati in comparsa.

Spinazzola, dieci febbraio duemilaventuno
Firmato: Vincenza Pierro - Enrico Gadaleta

Repertorio n.8333

Raccolta n.6053

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **SALVATORE CONSOLO**, notaio in Spinazzola, con studio alla Piazza Plebiscito n.27, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani,

ATTESTO

che sono state apposte alle ore diciotto e minuti cinquanta in mia presenza, in calce ed a margine dell'atto che precede, composto di quattro fogli, nonché su quanto allegato, le firme di:

- **PIERRO VINCENZA**, nata a Spinazzola il giorno 20 luglio 1951, domiciliata in Spinazzola alla Via Barbuzzi n.40;

dall'altra parte, di seguito denominato "**Società**":

- **GADALETA ENRICO**, nato a Bisceglie il giorno primo dicembre 1978, nella qualità di procuratore speciale della società "**SOLAR ENERGY VENTIQUEATTRO S.R.L.**", con unico socio e con sede in Bolzano, alla Via Sebastian Altmann n.9, ove domicilia per l'incarico;

della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

Attesto, inoltre, io notaio, di avere letto ai firmatari l'atto che precede e di essere stato dagli stessi firmatari, tra loro di comune accordo e con il mio consenso, dispensato

dalla lettura degli allegati.

Attesto, altresì, io notaio, che i predetti firmatari, da me previamente ammoniti ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, hanno reso alla mia presenza la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui sopra.

Il giorno dieci febbraio duemilaventuno, in Spinazzola, nel mio studio alla Piazza Plebiscito n.27.

Firmato: Consolo Salvatore (sigillo)



MATTEO BRUGNOLI
NOTAIO

Repertorio n.59

Raccolta n.24

Registrato a
ROMA 2
il 21/12/2020
al n. 34695
serie 1T
euro 230,00

PROCURA
REPUBBLICA ITALIANA

Il diciotto dicembre duemilaventi in Roma, nel mio studio in
Via Appia Nuova n. 596.

(18.12.2020)

Innanzi a me dott. Matteo Brugnoli, Notaio in Roma, iscritto
al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e
Civitavecchia

è comparsa:

- "SOLAR ENERGY VENTIQUATTRO S.R.L." con unico socio e con
sedè in Bolzano (BZ), Via Sebastian Altmann n. 9, capitale
sociale Euro 500 (cinquecento), interamente versato, iscritta
al Registro Imprese di Bolzano con numero di iscrizione,
codice fiscale e partita IVA n. 03084880214 e R.E.A. n.
BZ-230831, qui rappresentata dall'Amministratore Delegato
ROCCO Agnese, nata a Roma (RM) il 10 dicembre 1978,
domiciliata per la carica ove sopra, legittimata in forza di
delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 dicembre
2020, come da estratto a mio rogito del 17 dicembre 2020,
rep. 51.

Detta componente, della cui identità personale io Notaio sono
certo, col presente atto

nomina e costituisce

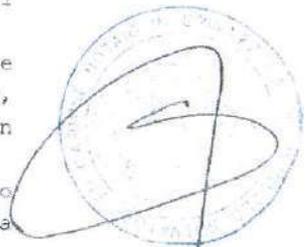
suoi procuratori speciali i signori GADALETA Enrico, nato il
1° dicembre 1978 a Bisceglie (BA), c.f. GDL NRC 78T01 A8830 e
LOVERRE Vincenzo, nato l'8 febbraio 1972 a Milano (MI), c.f.
LVR VCN 72B08 F20D affinché agendo in nome, vece e conto
della società, anche disgiuntamente tra loro, abbiano ad
acquistare e/o promettere di acquistare diritti di superficie
e di servitù di fondi rustici e terreni siti **nel Comune di
Spinazzola (BAT)**.

Ai nominati procuratori vengono conferiti tutti i poteri
necessari ed utili al buon fine della presente procura, ivi
comprese le facoltà di:

- costituirsi in nome e rappresentanza della società nei
relativi contratti preliminari e definitivi, e di
sottoscriverli;
- ivi meglio descrivere gli immobili oggetto degli atti, con
la loro esatta ubicazione, consistenza, confini e dati
catastali;
- convenire il prezzo e pagarlo ovvero convenire e pagare
caparre e/o acconti, anche mediante accollo di mutuo,
riceverne quietanza, ovvero dilazionarlo, in tutto o in
parte, anche senza garanzie;
- convenire condizioni, anche unilaterali, sospensive o
risolutive e concedere o accettare diritti di opzione per la
costituzione dei medesimi diritti di cui sopra;
- convenire la durata dell'obbligo a contrarre, la durata del

Via Appia Nuova 596 - 00179 Roma (RM)
06.86971094 - info@notaiomatteobrugnoli.it

Allegato "A"
Repertorio n° 8333
Raccolta n° 6053





MATTEO BRUGNOLI
NOTAIO

diritto di superficie ed eventuali proroghe;

- ricevere in consegna, anche differita, gli immobili, con immissione nel loro possesso;
- farsi prestare o regolare le garanzie di legge;
- ricevere i documenti necessari per le compravendite;
- riconoscere, costituire, modificare o rinunciare a servitù;
- convenire patti e condizioni d'uso o speciali del caso, a contenuto sia reale che obbligatorio;
- rendere ogni dichiarazione richiesta dalla legge, anche in via sostitutiva di atto di notorietà;
- eleggere domicili e fare dichiarazioni fiscali, con facoltà di richiedere benefici ed agevolazioni in presenza dei presupposti di legge.

Facciano, insomma, i nominati procuratori tutto quanto potrebbe fare la mandante, se presente, nulla escluso od eccettuato. Il tutto con promessa di rato e valido e con obbligo di rendiconto.

Con l'espressa facoltà, ai sensi dell'art. 1395 c.c., per i nominati procuratori di contrarre con se stessi o persona di cui siano anche rappresentanti volontari, acquistando gli immobili ad un prezzo non superiore ad Euro 45.000 (quarantacinquemila) per ettaro.

Di quest'atto ho dato lettura alla comparente, che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio alle ore undici.

Consta di un foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia ed integrato di mio pugno per quattro pagine fin qui.

F.to: Agnese Rocco, Matteo Brugnoli, Notaio. Segue Sigillo.

Io sottoscritto dott. Matteo Brugnoli, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto cartaceo in mio possesso. Consta di 3 fogli fin qui. Tutti i fogli dell'originale sono muniti delle prescritte firme. La presente copia rilasciata è stata da me sottoscritta mediante apposizione della mia firma digitale emessa dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority valida fino al 31 agosto 2023. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Roma, 21 dicembre 2020 (ventuno dicembre duemilaventi).

Il sottoscritto SALVATORE CONSOLO, notaio in Spinazzola con studio alla Piazza Elebiscito n.27, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani, certifico che la presente copia, composta di due fogli, per quattro facciate, compresa la presente, è conforme al documento informatico in formato PDF/A sottoscritto con firma digitale, il cui certificato di firma è intestato a:

Nome e cognome firmatario: **MATTEO BRUGNOLI;**

Codice fiscale: **TINIT-BRGMTT81P26H501H;**

Titolo: **Notaio**

Organizzazione: **DISTRETTO NOTARILE DI ROMA:02126441001;**

Nazione: **IT**

Numero di serie: **0b 21;**

Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato;**

valido e non revocato ed è stato verificato positivamente sul software di firma E-SIGN, in data **21/12/2020 alle 18:45:56 UTC.**

Spinazzola, 22 dicembre 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matteo Brugnoli', is written over a circular notary seal. The seal is partially obscured by the signature but is clearly visible in the background.

74

Attestato n° 8
Espresso al P.S.S.
Rivista n° 6053



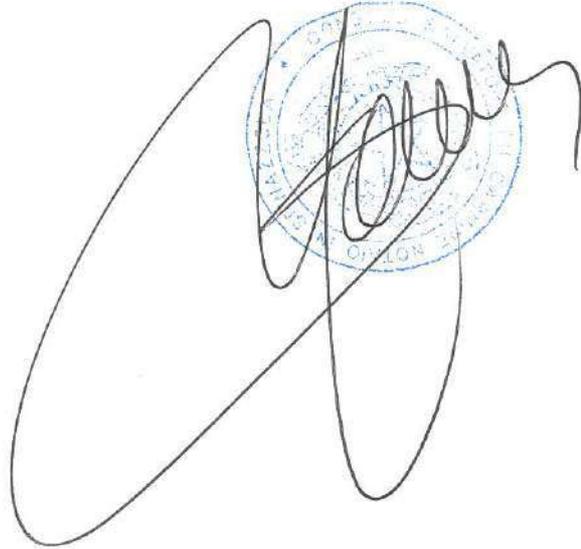
Scale 1:10000
Benedetto Carlini 1948 (con 1:25000 metri)

Luca Fattori
[Signature]

1:10000
1:25000

La presente copia, composta di cinque fogli per venti
facciate è conforme al suo originale munito delle prescritte
firme e si rilascia per uso consentito dalla Legge.

Spinazzola, otto marzo duemilaventuno

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO" and "CANTON" and is partially obscured by the signature lines.