



"DI BENEDETTO 2"

1	PROGETTO REV 00	MR	11/21	
REV.	DESCRIZIONE E REVISIONE	Sigla	Data	Firma
EMESSO				

<p>GVC SERVIZI DI INGEGNERIA</p> <p>Via della Pineta 1 - 85100 - Potenza email: info@gvcingegneria.it - website: www.gvcingegneria.it C.F. e P.IVA 01737760767 P.E.C.: gvcsrl@gigapec.it</p> <p>Direttore Tecnico: dott. ing. MICHELE RESTAINO</p> <p>Collaboratori GVC s.r.l. per il progetto: dott. ing. GIORGIO MARIA RESTAINO dott. ing. CARLO RESTAINO dott. ing. ATTILIO ZOLFANELLI</p> <p><i>Michele Restaino</i> GVC s.r.l. Direttore Tecnico Ing. Michele Restaino</p>	<p>Nuova Atlantide soc. coop. a r.l.</p> <p>Località Palazzo snc - 75011 Accettura - Matera email: progettazione@nuovaatlantide.com</p> <p>Direttore Tecnico: geol. ANTONIO DI BIASE</p> <p>Collaboratore per il progetto: geol. TOMMASO SANTOCHIRICO</p> <p>"Nuova Atlantide" Società Cooperativa Località Palazzo s.n.c. 75011 Accettura (MT)</p> <p><i>Antonio Di Biase</i></p>	<p>Dott. Antonio Bruscella</p> <p>Piazza Alcide De Gasperi 27 - 85100 - Potenza email: antonio Bruscella@hotmail.it</p> <p><i>Antonio Bruscella</i></p> <p>ANTONIO BRUSCELLA Architetto/Geometra Piazza Alcide De Gasperi, 27 - 85100 Potenza Tel. +39 0972 999999 Email: antonio Bruscella@hotmail.it P.I. 01737760767</p>	<p>Dott. agr. Paolo Castelli</p> <p>Viale Croce Rossa 25 - 90144 - Palermo email: paolo.castelli@hotmail.it P.IVA 0546509826</p> <p><i>Paolo Castelli</i></p> <p>PAOLO CASTELLI N. 1998 ALBO SEZ. A CONSIGLIO REGIONALE AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI PALERMO</p>
---	--	---	--

<p>MARMARIA SOLARE 10 s.r.l.</p> <p>Via Tevere n.41 - 00198 ROMA, Italia marmariasolare10srl@legalmail.it C.F. e P.IVA 16229571001 SOCIETA' DEL GRUPPO POWERTIS s.r.l.</p>	<p>Powertis</p> <p>Via Tevere, 41 - 00198 ROMA, Italia www.powertis.com</p>	<p>Soltec</p> <p>Via Tevere, 41 - 00198 ROMA, Italia www.soltech.com</p>
---	--	---

Comune	COMUNE DI CRACO (MT)	COD. RIF	G/139/09/A/01/PD		
		ELABORATO		FILE	
Opera	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO DI POTENZA NOMINALE PARI A 19.958,40 kWp DENOMINATO "DI BENEDETTO 2" - UBICATO NEL COMUNE DI CRACO (MT) - REGIONE BASILICATA	Categoria	N.°		
		PD		Scala	-----
Oggetto	PROGETTO DEFINITIVO		A.9.b		
	PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO <i>Preliminari Diritti di superficie</i>		Questo disegno è di nostra proprietà riservata a termine di legge e ne è vietata la riproduzione anche parziale senza nostra autorizzazione scritta		

Numero del Repertorio 8.961

Numero della Raccolta 7.595

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno dodici del mese di novembre.

12 novembre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **DIBENEDETTO Lilla**, nata ad Altamura l'8 agosto 1982, imprenditrice, domiciliata per la carica in Altamura presso la sede sociale ove appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Socio Accomandatario gerente e legale rappresentante della società in accomandita semplice "**TRE ESSE DI DIBENEDETTO LILLA & C. SOCIETA' AGRICOLA S.A.S.**", con sede in Altamura, Via Andrea Giorgio n.18, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari 08256300727, R.E.A. numero BA-615164, in virtù dei poteri a lei derivanti dai vigenti patti sociali (di seguito denominata anche "**Concedente**" o "**Proprietario**");

- **DIBENEDETTO Rossella**, nata ad Altamura il 3 novembre 1984, residente ad Altamura, Via Andrea Giorgio n.18, codice fiscale DBN RSL 84S43 A225E, casalinga, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- **DIBENEDETTO Stefania**, nata ad Altamura il 27 aprile 1990, residente ad Al-

tamura, Via Stresa n.27, codice fiscale DBN SFN 90D67 A225N, impiegata, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Dall'altra parte:

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

- "**MARMARIA SOLARE 10 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16229571001, R.E.A. numero RM-1643015, giusta procura ricevuta dal Notaio Francesco CARRETTA di Lavello in data 3 novembre 2021, Rep.n.53610, registrata a Melfi il 7 detti al n.3437 che, in copia da me certificata conforme al documento originale redatto su supporto analogico dallo stesso Notaio CARRETTA (ai sensi dell'art.22, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82, art.68 - ter legge notarile), si allega al presente atto sotto la lettera "A" (di seguito denominata anche "**Società**").

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

PREMETTONO

a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di produzione elettrica denominato "Dibenedetto2" mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al

presente contratto, sotto la lettera "**B**" - Allegato B ("**Impianto**");

b) che la società "TRE ESSE DI DIBENEDETTO LILLA & C. SOCIETA' AGRICOLA S.A.S." è piena ed esclusiva proprietaria di un comprensorio di terreni sito nel Comune di Craco, Contrada "Giocoli", distinto in Catasto Terreni al foglio **14**, particelle **27, 28, 29, 30, 31, 49, 52** e **91**; la signora DIBENEDETTO Lilla, nella qualità, garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità, che il Fondo di seguito indicato è nella sua piena disponibilità e pertanto ne può disporre in maniera piena ed esclusiva garantendo altresì che il predetto Fondo è libero e vacuo da persone e da cose, nonché senza alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, ad eccezione dell'ipoteca volontaria di cui al punto 9.1, per aver il Proprietario regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio dei diritti di seguito concessi o comunque conseguenti alla esecuzione del presente atto;

c) che la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella planimetria che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**C**" - Allegato C ("**Planimetria**"), un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende acquisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;

d) che la società "TRE ESSE DI DIBENEDETTO LILLA & C. SOCIETA' AGRICOLA S.A.S.", come sopra rappresentata, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superfi-

cie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

TANTO PREMESSO

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

Articolo 1

(Costituzione del diritto di superficie)

1.1 La società "**TRE ESSE DI DIBENEDETTO LILLA & C. SOCIETA' AGRICOLA S.A.S.**", come sopra rappresentata, con il consenso dei soci DIBENEDETTO Rossella e DIBENEDETTO Stefania, si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**MARMARIA SOLARE 10 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente immobile sito in agro del Comune di **Craco**, Contrada "Giocoli" e precisamente:

- comprensorio di terreni poco distanti tra loro, della superficie complessiva di circa ettari cinquantasette, are trentasette e centiare novantacinque, il tutto confinante con fosso, con proprietà Nicoletti e con proprietà Dibenedetto, salvo altri.

In Catasto Terreni, al foglio **14**, particelle:

- **27**, ettari 4.08.18, seminativo, cl.3, R.D. Euro 126,48, R.A. Euro 73,78;

- **28**, ettari 3.43.22, seminativo, cl.3, R.D. Euro 106,35, R.A. Euro 62,04;

- **29**, ettari 2.24.46, seminativo, cl.3, R.D. Euro 69,55, R.A. Euro 40,57;

- **30**, ettari 20.42.06, seminativo, cl.4, R.D. Euro 316,39, R.A. Euro 369,12;

- **31**, ettari 1.49.49, seminativo, cl.4, R.D. Euro 23,16, R.A. Euro 27,02;

- **49**, ettari 5.34.96, seminativo, cl.3, R.D. Euro 165,77, R.A. Euro 96,70;

- **52**, ettari 6.65.74, seminativo, cl.4, R.D. Euro 103,15, R.A. Euro 120,34;

- **91**, ettari 13.69.84, seminativo, cl.3, R.D. Euro 424,48, R.A. Euro 247,61.

Quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di vendita a rogito Notaio Patrizia

SPERANZA di Altamura in data 5 novembre 2019, Rep.n.89719, registrato a Bari l'11 novembre 2019 al n.17384 e trascritto a Matera in pari data ai nn.9712/7401.

Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato B (il "**Diritto di Superficie**"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase 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 al Concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.

1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.

1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'origina-

rio termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.

Articolo 2

(Costituzione delle servitù)

2.1 La società "**TRE ESSE DI DIBENEDETTO LILLA & C. SOCIETA' AGRICOLA S.A.S.**", come sopra rappresentata, con il consenso dei soci DIBENEDETTO Rossella e DIBENEDETTO Stefania, promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della società "**MARMA-RIA SOLARE 10 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., le seguenti servitù:

- servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato C. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato B;
- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato C, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le "**Servitù**"). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

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

Articolo 3

(Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.

3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.

3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull'Impianto e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società o di terzi che si trovi sul Fondo.

Articolo 4

(Condizione Sospensiva)

4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 2 novembre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art.

	1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un perio-	
	do di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di	
	proroga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della sca-	
	denza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro	
	e non oltre il 2 novembre 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrispon-	
	derà al Concedente una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 7.500,00 (sette-	
	milacinquecento virgola zero zero), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo	
	Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contrat-	
	to si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le	
	proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.	
	4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione so-	
	sensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e	
	la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.	
	4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al	
	presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinun-	
	ciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Artico-	
	lo 12.	
	4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono in-	
	tendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire	
	modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del proget-	
	to esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presen-	
	te Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcola-	
	to in proporzione a quello originariamente fissato.	
	4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del pre-	
	sente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua	

proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 5

(Stipula del Contratto Definitivo)

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “**Contratto Definitivo**”), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l’avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il Notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

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

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

ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

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

Articolo 6

(Smantellamento dell'Impianto)

6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.

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

6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Concedente quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore del Concedente, per le medesime finalità.

6.4 Le parti convengono che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, nei confronti della Regione Basilicata, la

Società presterà sempre e comunque garanzia fideiussoria di primaria Compagnia Italiana o Istituto Bancario in favore del Proprietario, per le medesime finalità, ossia demolizione, trasporti e costi di riciclo in discarica al fine del ripristino dei terreni; l'importo da garantire non potrà essere con capitale inferiore al 10% (dieci per cento) del valore a nuovo dei beni posti sopra i terreni, e consegnata preventivamente l'istallazione degli impianti, pena la decadenza del Contatto Definitivo, che si intenderà risolto con effetto di nullità.

Articolo 7

(Clausola penale)

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

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

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

a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro **15.000,00** (quindicimila virgola zero zero), è stata regolata nel modo seguente:

	<p>a1) quanto ad Euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti dalla "Società" al "Proprietario" entro il 22 novembre 2021 a mezzo bonifico bancario;</p>	
	<p>a2) quanto ad Euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti, dalla "Società" al "Proprietario", entro il 12 febbraio 2022, al ricevimento della STMG (Soluzione tecnica minima generale), a mezzo bonifico bancario;</p>	
	<p>b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.</p>	
	<p>8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, un corrispettivo annuale, complessivamente pari ad Euro 78.000,00 (settantottomila virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (per ogni anno di vigenza del Contratto) (il "Corrispettivo"). L'importo è da intendersi comprensivo del corrispettivo per tutte le connesse servitù e dei terreni individuati nelle premesse del presente contratto, che verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT, da corrispondersi in 30 (trenta) rate annuali di uguale importo a decorrere dalla data di stipula del contratto notarile; in ogni caso il corrispettivo annuale per ettaro non potrà mai essere inferiore ad Euro 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero zero); in alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 (trenta) anni in un'unica soluzione attualizzata al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine,</p>	

pari ad Euro 39.000,00 (trentanovemila virgola zero zero) per ciascun ettaro dei terreni individuati nelle premesse del presente Contratto.

8.3 Il Corrispettivo annuo di cui al precedente Articolo 8.2 sarà corrisposto all'ottenimento della cancellazione dell'ipoteca di cui al punto 9.1, il cui debito sarà estinto dalla Società "MARMARIA SOLARE 10 S.R.L." con il meccanismo dell'"attualizzazione".

8.4 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte. Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società. Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del 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.

8.5 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo periodo di durata di 30 (trenta) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati per ulteriori 10 (dieci) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad Euro 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero zero) ad ettaro per anno rivalutato alla data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).

8.6 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario.

8.7 Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)

9.1 Il Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:

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

b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, ad eccezione di:

- ipoteca volontaria iscritta a Matera l'11 novembre 2019 ai nn.9713/1313 per complessivi Euro 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila virgola zero zero), a favore della "B.C.C. di Santeramo in Colle - Società Cooperativa", con sede in Santeramo in Colle, ed a carico della società "TRE ESSE DI DIBENEDETTO LILLA & C. SOCIETA' AGRICOLA S.A.S.", a garanzia di un mutuo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantomila virgola zero zero) concesso con atto per Notar Patrizia SPERANZA di Altamura in data 5 novembre 2019, Rep.n.89720;

c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e al-

	la data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.	
	9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato B, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.	
	9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del pre-	

	sente Punto 9.4, il medesimo Concedente sarà obbligato a pagare alla Società, a	
	titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo	
	integrata), salva la prova del maggior danno.	
	9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull’Impianto e relative opere ac-	
	cessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad og-	
	getto l’Impianto (e/o le opere accessorie).	
	9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si im-	
	pegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a	
	terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al pre-	
	sente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si im-	
	pegna a inserire nell’atto di trasferimento una clausola per far subentrare l’avente	
	causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Defi-	
	nitivo.	
	9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o con-	
	cessione per l’esercizio e la realizzazione dell’Impianto sul Fondo e si impegna a	
	intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse ne-	
	cessaria in qualità di Concedente del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in	
	favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presen-	
	tare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di	
	qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per	
	realizzare l’Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società,	
	nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro	
	soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per	
	svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad e-	
	sclusivo carico della Società.	

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

9.9 Entro i 5 (cinque) giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese.

Articolo 10

(Recesso)

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

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

10.3 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto si risolverà di diritto ex art. 1456 c.c. qualora la Società non ottenga nei termini di cui al precedente articolo 4 tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico di cui in premessa. In tal caso il Concedente potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

Articolo 11

(Cessione del Contratto)

11.1 Il Concedente acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi.

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

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

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

11.5 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 fotovoltaico.

11.6 Il Proprietario 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 al Proprietario.

Articolo 12

(Disposizioni varie)

12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà del-

le Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.

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

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

Articolo 13

(Spese ed oneri)

13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli appositi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

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

ci e minuti quarantacinque.

Consta di cinque fogli di cui si sono occupate diciannove intere pagine e quanto

sin qui della presente.

Firmato: DIBENEDETTO Lilla - DIBENEDETTO Rossella - Stefania DIBENE-
DETTO - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.

ALLIGATO ⁿA_n

Atto N. 8961

N. 7595

Notario

colleto



NOTAIO

Repertorio n.53.610

Raccolta n.28.239

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il tre novembre in Potenza al Viale Vincenzo Verrastro
n.29/C.

Registrato a Melfi

il 07/11/2021

Innanzi a me dottor Francesco Carretta Notaio in Lavello iscritto presso il Collegio
Notarile dei Distretti riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina,

al N.ro 3437

Si E' Costituita

la società a responsabilità limitata con socio unico denominata "MARMARIA SOLARE 10 S.R.L.", con sede in Roma alla via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 16229571001, REA: RM - 1643015, indirizzo di posta elettronica certificata: marmariasolare10srl@legalmail.it, in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante sig. OTIN PINTADO Pablo Miguel, nato a Huesca (Spagna) il 4 ottobre 1976 e per la carica domiciliato presso la sede della detta società, a questo atto autorizzato in virtù dei vigenti patti sociali.

La identità personale, qualifica e poteri della parte costituita sono a me Notaio certi.

La costituita società MARMARIA SOLARE 10 S.R.L., come rappresentata, dopo avere

premessato che:

- la Società ha sottoscritto contratti preliminari di compravendita della piena proprietà e contratti per la costituzione e il trasferimento del diritto di superficie e dei diritti di servitù, aventi ad oggetto alcuni terreni siti nella Regione Basilicata, per la realizzazione di un impianto fotovoltaico (i "Terreni");

- in esecuzione di tali contratti si rende ora necessario procedere alla stipula dinanzi al notaio dei contratti definitivi e/o alla stipula di ulteriori contratti preliminari e/o definitivi e di ogni ulteriore contratto che si renderà necessario per ottenere la piena disponibilità dei Terreni,

tutto ciò premesso, con il presente atto la costituita società MARMARIA SOLARE 10 S.R.L., come rappresentata

NOMINA E COSTITUISCE

quali procuratori speciali della Società

- CAPUOZZO Roberto, nato a Marigliano il 29 Novembre 1978 (codice fiscale CPZ RRT 78S29 E955I),

- PLA MATEO Laura, nata a Madrid (Spagna) il 5 Gennaio 1986 (codice fiscale PLM LRA 86A45 Z131S) e

- TRILLI Massimo, nato a Bari il 5 Giugno 1971 (codice fiscale TRL MSM 71H05 A662P)

(di seguito, i "Procuratori"), domiciliati per la carica presso la sede legale della Società, conferendo loro tutti i poteri necessari e/o opportuni affinché, sia congiuntamente che disgiuntamente, possano, in nome e per conto della Società, procedere, anche con distinti e separati atti, a:

- dare esecuzione ai contratti preliminari di cui alle premesse stipulando i relativi contratti definitivi;

- stipulare nuovi contratti integrativi e/o modificativi dei contratti preliminari già sottoscritti;

- stipulare nuovi contratti preliminari e/o definitivi di trasferimento della proprietà, di costituzione e trasferimento del diritto di superficie e dei diritti di servitù aventi ad oggetto i Terreni;

- redigere, sottoscrivere e allegare nei suddetti contratti planimetrie e certificazioni

in genere;

- convenire i prezzi, effettuare i relativi pagamenti di eventuali caparre, acconti e saldi del prezzo, nonché canoni di locazione, con provvista della Società e riportandone relativa quietanza;

- effettuare notifiche e/o comunicazioni ai titolari di diritti connessi ai Terreni e acquisire eventuali comunicazioni, consensi e/o rinunce strettamente necessari al fine di perfezionare il trasferimento dei contratti in favore della Società e/o a dare esecuzione ai suddetti contratti;

- consentire trascrizioni, volture e rettifiche catastali, identificando al meglio e descrivendo i beni oggetto di contratto; concordare, se dal caso, dilazioni di pagamento, assistite o meno da garanzie reali; convenire tutte le clausole ed i patti contrattuali che riterrà opportuni, sia di natura reale che obbligatoria, facendosi rilasciare le garanzie di legge; sostenere i relativi costi e fare, anche se qui non specificato tutto quanto si renda necessario, opportuno od utile per il perfezionamento dei contratti;

- rilasciare tutte le dichiarazioni fiscali ai sensi delle leggi vigenti o future per i detti contratti.

Per i fini di cui sopra, i Procuratori potranno comparire innanzi ad un notaio o a qualsiasi altra autorità competente ogni tipo di atto al fine di approvare, firmare e dare esecuzione a qualsiasi documento o atto richiesto o che si renda necessario e/o opportuno per la realizzazione del progetto, compiere ogni formalità richiesta dalle leggi applicabili, pur non espressamente menzionata nella presente procura e rappresentare la Società in qualsiasi attività possa essere ritenuta necessaria e opportuna per realizzare validamente gli scopi di cui sopra in modo che non possa es-

sere opposto ai costituiti Procuratori difetto di rappresentanza o mancanza di poteri.

La Società si impegna a considerare appropriati e validi e a ratificare tutti gli atti e le azioni che i Procuratori porranno in essere, in buona fede, in conformità con quanto detto sopra e a tenerli indenni con riferimento a tutte le azioni poste in essere in conformità con la presente procura speciale, ogni eccezione fin d'ora rimossa. I nominati Procuratori saranno tenuti al rendiconto.

Ri-

chiesto io Notaio ricevo il presente atto del quale ho dato chiara lettura alla parte costituita che da me interpellata lo ha dichiarato conforme alla sua volontà ed approvato e sottoscritto con me Notaio a norma di legge.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore tredici e cinquantotto minuti primi.

Consta di un foglio scritto in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su tre facciate e fin qui della quarta.

FIRMATO:

- Pablo Miguel OTIN PINTADO

Francesco CARRETTA Notaio (segue sigillo)

La presente copia è conforme all'originale, consta di un foglio e si rilascia per gli usi consentiti

Lavello, 8 (otto) novembre 2021 (duemilaventuno)

Certificazione di conformità di copia analogica di documento informatico
(D.Lgs. 7.3.2005 n.82, art.23 - Legge 16.2.1913 n.89, art.68/ter)

Certifico io sottoscritto dottor **Giuseppe DISABATO**, Notaio in Pisticci, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di **Matera**, che la presente copia composta di numero 2 (due) fogli redatta su supporto analogico, è conforme all'originale contenuta su supporto informatico e certificata in data 8 novembre 2021 dal Notaio Francesco **CARRETTA** di Lavello, conforme all'originale con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata in data odierna mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza del certificato del predetto Notaio rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority.

Matera, 12 novembre 2021

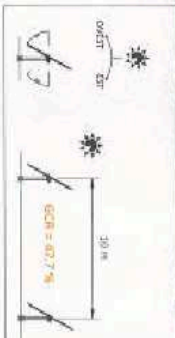
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Disabato', is written over a faint circular notary seal. The signature is fluid and cursive.



LEGENDA LIMITI DI PENDENZA

PENDENZA > 57% N	[Red line]
PENDENZA > 17% S	[Orange line]
PENDENZA > 17% EO	[Yellow line]

SEZ. 2A/29 (CON INCLINAZIONE DI 20°) 40.00M

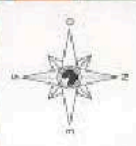


Area	Superficie (mq)	Volume (m³)	Costo (€)
A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
Totale	504	20	1008

Layout Benedetto 1

Area	Superficie (mq)	Volume (m³)	Costo (€)
A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
Totale	504	20	1008

U.A.	DATA	OPERAZIONE	OPERAZIONE	OPERAZIONE	OPERAZIONE	OPERAZIONE	OPERAZIONE	OPERAZIONE	OPERAZIONE
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									



P. benedetto Lille

Di benedetto Roselle

Stefano di benedetto

Roselle

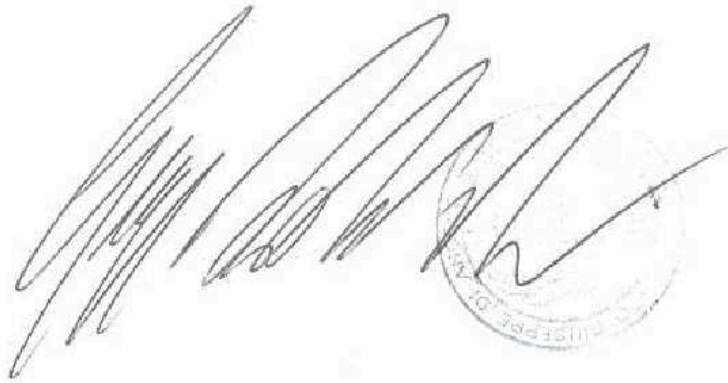


A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but contains the text "GIUSTIZIA DI ANGIÒ" around its perimeter.



ALLIGATO C^h
Atto N. 8.964 ripetuto
N. 4.595 ripetuto

1
D. benedetto Lilla
Dibenedetto Lorella
Sofiana Dibenedetto
John Joseph



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is highly cursive and difficult to decipher. The stamp is circular and contains the text "JOSEPH DIBENEDETTO" around the perimeter, with some illegible text in the center.

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 15 novembre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.963

Numero della Raccolta 7.597

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno dodici del mese di novembre.

12 novembre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **DIBENEDETTO Stefania**, nata ad Altamura il 27 aprile 1990, residente ad Altamura, Via Stresa n.27, impiegata, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni e di intervenire al presente atto quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Grottole, Contrada Castellana s.n., codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese della Basilicata DBN SFN 90D67 A225N, Partita I.V.A. 07480040729, R.E.A numero MT-84775 (di seguito denominata anche "**Concedente**" o "**Proprietario**").

Dall'altra parte:

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

- "**MARMARIA SOLARE 10 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato,

	codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma	
	16229571001, R.E.A. numero RM-1643015, giusta procura ricevuta dal Notaio	
	Francesco CARRETTA di Lavello in data 3 novembre 2021, Rep.n.53610, regi-	
	strata a Melfi il 7 detti al n.3437 che, in copia conforme, trovasi allegata sotto la	
	lettera "A" ad altro atto a mio rogito in data odierna, Rep.n.8961, nei termini di re-	
	gistrazione e trascrizione (di seguito denominata anche " Società ").	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, al presente atto	
	PREMETTONO	
	a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili	
	ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di	
	produzione elettrica denominato "Dibenedetto2" mediante conversione diretta e	
	indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esausti-	
	vo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici,	
	cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre o-	
	pere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui carat-	
	teristiche costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al	
	presente contratto, sotto la lettera "A" - <u>Allegato A</u> (" Impianto ");	
	b) che la signora DIBENEDETTO Stefania è piena ed esclusiva proprietaria di	
	un comprensorio di terreni sito nel Comune di Craco, Contrada "Fosso Monsigno-	
	re", distinto in Catasto Terreni al foglio 14 , particelle 5, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39	
	e 89 ; la signora DIBENEDETTO Stefania garantisce sotto la sua esclusiva re-	
	sponsabilità, che il Fondo di seguito indicato è nella sua piena disponibilità e per-	
	tanto ne può disporre in maniera piena ed esclusiva garantendo altresì che il pre-	
	detto Fondo è libero e vacuo da persone e da cose, nonché senza alcuna iscrizio-	
	ne pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, ad eccezione delle ipoteche volon-	

tarie di cui al punto 9.1, per aver il Proprietario regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio dei diritti di seguito concessi o comunque conseguenti alla esecuzione del presente atto;

c) che la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella planimetria che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**B**" - **Allegato B** ("**Planimetria**"), un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende acquisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;

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

TANTO PREMESSO

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

Articolo 1

(Costituzione del diritto di superficie)

1.1 La signora **DIBENEDETTO Stefania** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**MARMARIA SOLARE 10 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente immobile sito in agro del Comune di **Craco**, Contrada "Fosso

Monsignore" e precisamente:

- comprensorio di terreni poco distanti tra loro, della superficie complessiva di circa ettari venti, are cinquantuno e centiare ottantotto, il tutto confinante con fosso, con proprietà Nicoletti e con proprietà Dibenedetto, salvo altri.

In Catasto Terreni, al foglio **14**, particelle:

- **5**, di complessivi ettari 3.71.94, di cui la **Porzione AA**, ettari 3.71.31, seminativo, cl.3, R.D. Euro 115,06, R.A. Euro 67,12 e la **Porzione AB**, are 0.63, pascolo, cl.2, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,03;

- **32**, ettari 5.37.70, seminativo, cl.4, R.D. Euro 83,31, R.A. Euro 97,19;

- **33**, di complessive are 54.95, di cui la **Porzione AA**, are 17.04, seminativo, cl.3, R.D. Euro 5,28, R.A. Euro 3,08 e la **Porzione AB**, are 37.91, pascolo arborato, cl.1, R.D. Euro 4,89, R.A. Euro 2,35;

- **34**, di complessivi ettari 1.02.70, di cui la **Porzione AA**, are 18.91, seminativo, cl.3, R.D. Euro 5,86, R.A. Euro 3,42 e la **Porzione AB**, are 83.79, pascolo arborato, cl.1, R.D. Euro 10,82, R.A. Euro 5,19;

- **36**, di complessive are 90.84, di cui la **Porzione AA**, are 27.43, seminativo, cl.3, R.D. Euro 8,50, R.A. Euro 4,96 e la **Porzione AB**, are 63.41, pascolo arborato, cl.1, R.D. Euro 8,19, R.A. Euro 3,93;

- **37**, ettari 3.30.02, seminativo, cl.4, R.D. Euro 51,13, R.A. Euro 59,65;

- **38**, di complessivi ettari 2.15.20, di cui la **Porzione AA**, are 47.13, seminativo, cl.3, R.D. Euro 14,60, R.A. Euro 8,52 e la **Porzione AB**, ettari 1.68.07, pascolo arborato, cl.1, R.D. Euro 21,70, R.A. Euro 10,42;

- **39**, ettari 2.70.53, seminativo, cl.4, R.D. Euro 41,92, R.A. Euro 48,90;

- **89**, are 78.00, seminativo, cl.4, R.D. Euro 12,09, R.A. Euro 14,10.

Quanto in oggetto pervenne come segue:

	- quanto alle particelle 34, 36, 37, 38, 39 e 89, in forza dell'atto di vendita a rogito	
	Notaio Maria URTI di Giussano in data 27 novembre 2015, Rep.n.61490, regi-	
	strato a Monza il 3 dicembre 2015 al n.29274 e trascritto a Matera in pari data ai	
	nn.9579/7756;	
	- quanto alle particelle 5, 32 e 33, in forza dell'atto di vendita a rogito Notaio Pa-	
	trizia SPERANZA di Altamura in data 12 maggio 2016, Rep.n.83037, registrato	
	a Gioia del Colle il 16 maggio 2016 al n.4919 e trascritto a Matera in pari data ai	
	nn.4473/3601.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà,	
	sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del	
	Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato A (il " Diritto di Superfi-	
	cie "). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire	
	e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espres-	
	so divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate	
	in questa fase 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 de-	
	finitivi, la Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizio-	
	namento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui	
	variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative	
	dell'impianto stesso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto De-	
	finitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
	1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnova-	
	re il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di com-	
	plessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definiti-	

vo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1, mutatis mutandis.

Articolo 2

(Costituzione delle servitù)

2.1 La signora **DIBENEDETTO Stefania** promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della società "**MARMARIA SOLARE 10 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., le seguenti servitù:

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

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

genze operative dell'Impianto.

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

Articolo 3

(Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.

3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.

3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull'Impianto e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società o di terzi che si trovi sul Fondo.

Articolo 4

(Condizione Sospensiva)

4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 2

novembre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art.

1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un perio-

do di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di

proroga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della sca-

denza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro

e non oltre il 2 novembre 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrispon-

derà al Concedente una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 2.500,00 (due-

milacinquecento virgola zero zero), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo

Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contrat-

to si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le

proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione sos-

sensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e

la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.

4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al

presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinun-

ciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Artico-

lo 12.

4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono in-

tendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire

modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del proget-

to esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presen-

te Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcola-

to in proporzione a quello originariamente fissato.

4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del pre-

sente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 5

(Stipula del Contratto Definitivo)

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “**Contratto Definitivo**”), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l’avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il Notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

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

5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali o dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, no-

minato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

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

Articolo 6

(Smantellamento dell'Impianto)

6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.

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

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

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

6.4 Le parti convengono che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile ga-

ranzia dovesse venir meno nel futuro, nei confronti della Regione Basilicata, la Società presterà sempre e comunque garanzia fideiussoria di primaria Compagnia Italiana o Istituto Bancario in favore del Proprietario, per le medesime finalità, ossia demolizione, trasporti e costi di riciclo in discarica al fine del ripristino dei terreni; l'importo da garantire non potrà essere con capitale inferiore al 10% (dieci per cento) del valore a nuovo dei beni posti sopra i terreni, e consegnata preventivamente l'istallazione degli impianti, pena la decadenza del Contatto Definitivo, che si intenderà risolto con effetto di nullità.

Articolo 7

(Clausola penale)

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

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

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

a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro **5.000,00** (cin-

quemila virgola zero zero), è stata regolata nel modo seguente:

a1) quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti dalla "**Società**" al "**Proprietario**" entro il 22 novembre 2021 a mezzo bonifico bancario;

a2) quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprietario**", entro il 12 febbraio 2022, al ricevimento della STMG (Soluzione tecnica minima generale), a mezzo bonifico bancario;

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

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, un corrispettivo annuale, complessivamente pari ad Euro 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (per ogni anno di vigenza del Contratto) (il "**Corrispettivo**"). L'importo è da intendersi comprensivo del corrispettivo per tutte le connesse servitù e dei terreni individuati nelle premesse del presente contratto, che verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT, da corrispondersi in 30 (trenta) rate annuali di uguale importo a decorrere dalla data di stipula del contratto notarile; in ogni caso il corrispettivo annuale per ettaro non potrà mai essere inferiore ad Euro 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero zero); in alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 (trenta) anni in un'unica soluzione attualizzata al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo

omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, pari ad Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) per ciascun ettaro dei terreni individuati nelle premesse del presente Contratto.

8.3 Il Corrispettivo annuo di cui al precedente Articolo 8.2 sarà corrisposto all'ottenimento della cancellazione delle ipoteche di cui al punto 9.1, il cui debito sarà estinto dalla Società "MARMARIA SOLARE 10 S.R.L." con il meccanismo dell'"attualizzazione".

8.4 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte. Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società. Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del 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.

8.5 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo periodo di durata di 30 (trenta) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati per ulteriori 10 (dieci) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad Euro 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero zero) ad ettaro per anno rivalutato alla data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le fami-

glie, operai e impiegati (FOI).

8.6 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario.

8.7 Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)

9.1 Il Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:

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

b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, ad eccezione di:

- ipoteca volontaria iscritta a Matera il 16 maggio 2016 ai nn.4474/499 per complessivi Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), a favore della "Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Altamura, ed a carico della signora DIBENEDETTO Stefania, a garanzia di un mutuo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) concesso con atto per Notar Patrizia SPERANZA di Altamura in data 12 maggio 2016, Rep.n.83038;

- ipoteca volontaria iscritta a Matera l'11 novembre 2019 ai nn.9713/1313 per complessivi Euro 525.000,00 (cinquecentocinquemila virgola zero zero), a

	favore della "B.C.C. di Santeramo in Colle - Società Cooperativa", con sede in	
	Santeramo in Colle, ed a carico della signora DIBENEDETTO Stefania, a garan-	
	zia di un mutuo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero)	
	concesso con atto per Notar Patrizia SPERANZA di Altamura in data 5 novem-	
	bre 2019, Rep.n.89720;	
	c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Cer-	
	tificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e al-	
	la data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici ri-	
	guardanti lo stesso Fondo.	
	9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e	
	dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente ri-	
	sulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle	
	variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecni-	
	co-costruttive della Società.	
	9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente con-	
	cede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fon-	
	do, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi ne-	
	cessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario	
	per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le	
	quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto	
	Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del	
	Concedente. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare	
	le colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'auto-	
	rizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore del-	

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

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

9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.

9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di Concedente del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presen-

tare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.

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

9.9 Entro i 5 (cinque) giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese.

Articolo 10

(Recesso)

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

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

10.3 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto si risolverà di diritto ex art. 1456 c.c. qualora la Società non ottenga nei termini di cui al precedente articolo 4 tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e la messa in esercizio dell’Impianto Fotovoltaico di cui in premessa. In tal caso il Concedente potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

Articolo 11
(Cessione del Contratto)

11.1 Il Concedente acconsente sin d’ora, ai sensi dell’art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi.

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

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

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

11.5 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 fotovoltaico.

11.6 Il Proprietario 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 al Proprietario.

Articolo 12

(Disposizioni varie)

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

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

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

Articolo 13

(Spese ed oneri)

13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli appositi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla in-

interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto

sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

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

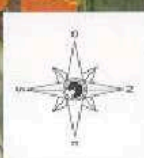
Consta di cinque fogli di cui si sono occupate diciannove intere pagine e quanto sin qui della presente.

Firmato: Stefania DIBENEDETTO - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.

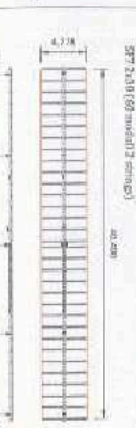
*Sofiana Biverdino
Rosario Jost*

Alto N. 8.963 m
4.58% dislivello



LEGENDA LIMITI DI PENDENZA

PENDENZA > 27% N	[Red line]
PENDENZA > 17% S	[Green line]
PENDENZA > 7% SO	[Yellow line]



Stampa: 01/11/2017
 Firma: [Signature]
 Titolo: [Illegible]
 Descrizione del documento: [Illegible]
 Modifica: [Illegible]

Modello	Area (m²)	Area (ha)
A	-	-
B	-	-
C	-	-
Totale	504	20

Layout Benefetio 1

Area (m²)	Area (ha)	Area (m²)	Area (ha)
13	0.30	26	0.60
7	0.18	24	0.58
-	-	-	-
473	11.13	-	-



PRODOTTORE: Benefetio 1
 CLIENTE: [Illegible]
 DATA: [Illegible]



*Stazione Di beverage
Fosca F.lli d*

[Handwritten signature]



ALLIGATO "b",
Atto N. 8.9.63 repertorio
N. 4597 fascicolo

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 15 novembre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio