



"MANCA DELLA SPINA"

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 Spaccadorato Piazza Alcide De Gasperi, 27 - 85100 Potenza Tel. +39 0982899 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 ORDINE REGIONALE AGRONOMI E DOTTORI FORESTIERI PALERMO</p>
---	--	---	--

<p>AMBRA SOLARE 39 s.r.l. Via Tevere n.41 - 00198 ROMA, Italia ambrosolare39@legalmail.it C.F. e P.IVA 16111141004 SOCIETA' DEL GRUPPO POWERTIS s.r.l.</p>	<p>Powertis Via Tevere, 41 - 00198 ROMA, Italia www.powertis.com</p>	<p>Soltec Via Tevere, 41 - 00198 ROMA, Italia www.soltech.com</p>
---	---	--

Comune	COMUNE DI CRACO (MT)	COD. RIF	G/139/10/A/01/PD		
Opera	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO DI POTENZA NOMINALE PARI A 19.958,40 kWp DENOMINATO "MANCA DELLA SPINA" - UBICATO NEL COMUNE DI CRACO (MT) - REGIONE BASILICATA	ELABORATO		FILE	
		Categoria	N.°		
		PD	Scala	-----	
Oggetto	<p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO</p> <p>Preliminari Diritti di superficie</p>	A.9.b			

Questo disegno è di nostra proprietà riservata a termine di legge e ne è vietata la riproduzione anche parziale senza nostra autorizzazione scritta



Giuseppe Disabato
Notario

Numero del Repertorio 8.856

Numero della Raccolta 7.508

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno venti del mese di ottobre.

20 ottobre 2021

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

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **NICOLETTI Nicola**, nato a Stigliano il 29 agosto 1974, residente a Stigliano, Via Giosuè Carducci n.45, codice fiscale NCL NCL 74M29 I954E, agricoltore, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni (di seguito denominato anche "**Proprietario**" o "**Concedente**").

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 39 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 16111141004, R.E.A. numero RM-1635286, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 27 settembre 2021, Rep.n.2794, registrata a Roma 4 l'1 ot-

tobre 2021 al n.33531, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 12 ottobre 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

Detti componenti, 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 "Mancadellaspina" 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 "**A**" - **Allegato A** (l'"**Impianto**");

b) che il signor NICOLETTI Nicola è pieno ed esclusivo proprietario di un comprensorio di terreni sito nel Comune di Craco, Contrada "Mancadellaspina", distinto in Catasto Terreni al **foglio 14**, particelle **77, 100, 115, 127, 128**, al **foglio 22**, particelle **26, 27, 88, 128, 177 e 180**; il signor NICOLETTI Nicola 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, 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** ("**Plani-**

metria"), 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 il signor NICOLETTI Nicola, 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 Il signor **NICOLETTI Nicola** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 39 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 "**Mancadellaspina**" e precisamente:

- comprensorio di terreni poco distanti tra loro, della superficie di circa ettari cinquantanove, are trentuno e centiare quaranta, confinante nell'insieme con strada, con proprietà Di Benedetto, con proprietà Nicoletti, con proprietà Simonetti, salvo altri.

	In Catasto Terreni, al foglio 14 , particelle:	
	- 77 , ettari 1.42.97, seminativo, cl.3, R.D. Euro 44,30, R.A. Euro 25,84;	
	- 100 , ettari 1.64.60, seminativo, cl.3, R.D. Euro 51,01, R.A. Euro 29,75;	
	- 115 , ettari 1.58.90, seminativo, cl.3, R.D. Euro 49,24, R.A. Euro 28,72;	
	- 127 , di complessivi ettari 23.64.86, di cui la Porzione A , ettari 22.75.05, seminativo, cl.3, R.D. Euro 704,98, R.A. Euro 411,24, la Porzione B , are 82.81, pascolo, cl.2, R.D. Euro 8,13, R.A. Euro 3,42 e la Porzione C , are 7.00, incolto produttivo, cl.U, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,07;	
	- 128 , di complessivi ettari 15.23.57, di cui la Porzione A , ettari 12.38.25, seminativo, cl.4, R.D. Euro 191,85, R.A. Euro 223,83, la Porzione B , ettari 2.18.00, uliveto, cl.2, R.D. Euro 50,66, R.A. Euro 61,92 e la Porzione C , are 67.32, pascolo cespugliato, cl.2, R.D. Euro 4,17, R.A. Euro 2,43, al foglio 22 , particelle:	
	- 26 , ettari 3.31.04, seminativo, cl.3, R.D. Euro 102,58, R.A. Euro 59,84;	
	- 27 , di complessivi ettari 2.39.10, di cui la Porzione AA , ettari 1.87.35, seminativo arborato, cl.3, R.D. Euro 62,89, R.A. Euro 43,54 e la Porzione AB , are 51.75, pascolo, cl.2, R.D. Euro 5,08, R.A. Euro 2,14;	
	- 88 , ettari 2.62.32, seminativo, cl.3, R.D. Euro 81,29, R.A. Euro 47,42;	
	- 128 , ettari 1.40.00, seminativo, cl.3, R.D. Euro 43,38, R.A. Euro 25,31;	
	- 177 , ettari 5.56.15, seminativo, cl.4, R.D. Euro 86,17, R.A. Euro 100,53;	
	- 180 , are 47.89, seminativo arborato, cl.3, R.D. Euro 16,08, R.A. Euro 11,13.	
	Quanto in oggetto pervenne in parte in forza dell'atto di vendite a rogito Notaio Eugenio LAPORTA, già di Pisticci, in data 6 settembre 1999, Rep.n.37850, registrato a Pisticci il 13 detti al n.813 e trascritto a Matera il 14 settembre 1999 ai nn.7530/5710 ed in parte in forza dell'atto di donazioni a rogito stesso Notaio LAPORTA in data 30 marzo 2010, Rep.n.45568, registrato a Pisticci il 31 detti al	

n.416 e trascritto a Matera il 2 aprile 2010 ai nn.3655/2578.

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 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 complessivamente 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’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 Il signor **NICOLETTI Nicola** promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt.1027 ss. c.c., nell'interesse della Società 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 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 19 ottobre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Concedente, da spediti prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino ad un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (entro e non oltre il 17 ottobre 2025). All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Concedente una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di

proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal 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 rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12.

4.5 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 delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, 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.

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

novati), 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'installazione 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 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), è stata regolata nel modo seguente:

a1) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila 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 30 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario;

a2) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila 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 20 novembre 2021 a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente intestato a NICOLETTI

	Nicola con accredito su conto corrente intestato a NICOLETTI Nicola;	
	a3) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila 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 20 aprile 2022, al rice-	
	vimento della STMG (Soluzione tecnica minima generale), a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente intestato a NICOLETTI Nicola;	
	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 annuale per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinque-	
	cento 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 2.500,00 (duemilacinquecento 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 cen-	
	to) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, pari ad Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento 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 della ipoteca di cui al punto 9.1.	

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 2.500,00 (duemilacinquecento 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 dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente allo stesso intestato, tenuto presso BPER Banca S.p.A. - Filiale di Stigliano, BIC BPMOIT22XXX, contraddistinto da IBAN IT87A053878046000009327681, ovvero sul diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

8.7 Fermo restando quanto previsto al precedente quanto previsto al precedente articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assicurati-

va 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 20 dicembre 2017 ai nn.10892/1290 per complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila virgola zero zero) - gravante sulla particella 77 del foglio 14 e sulle particelle 26, 27, 88, 128, 177 e 180 del foglio 22 - a favore di "BPER Banca S.p.A.", con sede in Modena, ed a carico di NICOLETTI Nicola, a garanzia di un mutuo di Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) concesso con atto per Notar Vincenzo IANARO di Matera in data 18 dicembre 2017, Rep.n.10011;

c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e alla 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 A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il 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 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 acces-

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

9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del 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 con-

terrà 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 Con-

tratto 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 componenti che lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore nove e minuti quaranta.

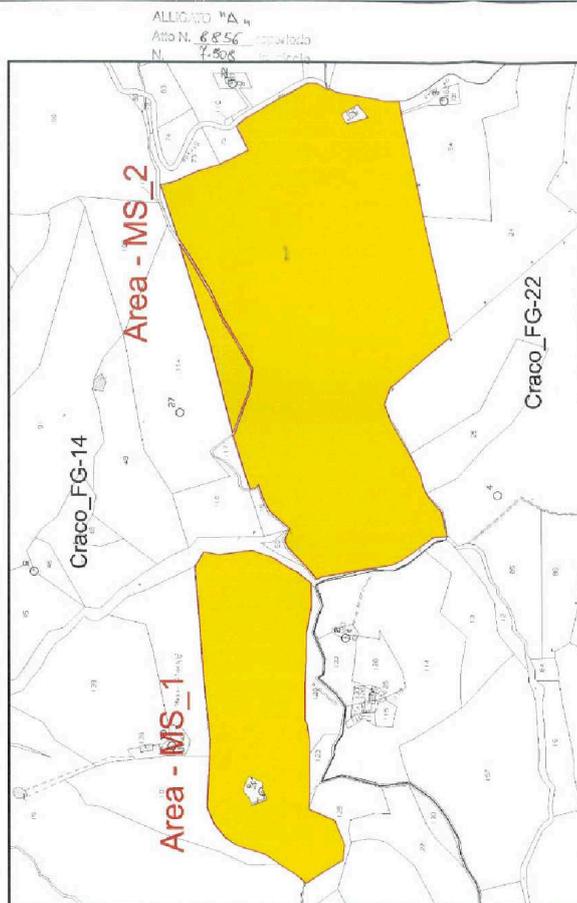
Consta di cinque fogli di cui si sono occupate diciannove intere pagine e quanto sin qui della presente.

Firmato: NICOLETTI Nicola - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.

Planimetria

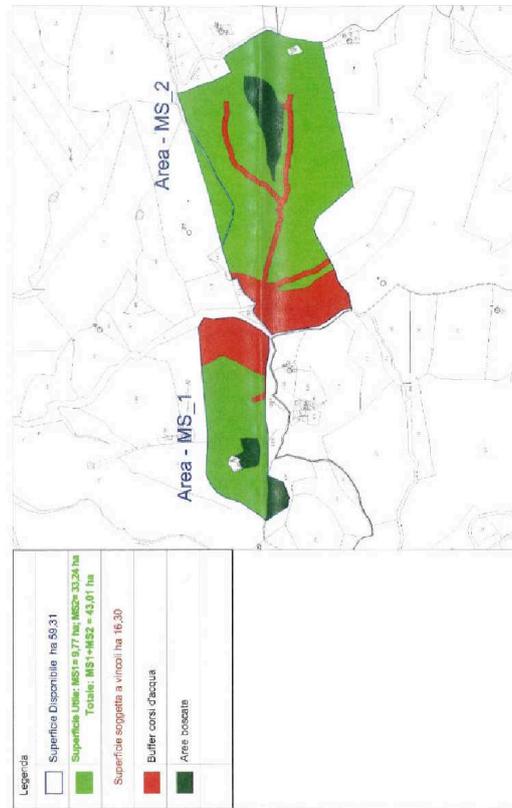
Superficie Disponibile su base catastale



Carlo Cracotta
Fossimo Jonca

Planimetria
Superficie Utile su base catastale

ALLIGATO B.
Atto N. 8856
N. 7508



Alba
Forno Trialet
[Signature]

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, 25 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio