

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 9 marzo 2021

**Tra**

Michele Armandi, nato a Pomarico (MT), il 11/10/1956 e ivi residente in C.da Trincinaro snc, codice fiscale RMNMHL56R11G806S di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

**e**

**AMBRA SOLARE 20 S.R.L.**, con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Settembre, 1, capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15946211008, qui rappresentata dall'amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado (di seguito, la “**Società**”)

**Premesso che:**

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 20 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Pomarico (MT);
- (b) la Promittente Venditrice, fatta eccezione per quanto evidenziato nella tabella che segue in merito ai fondi gravati da enfiteusi e da uso civico, ha la piena proprietà dei seguenti fondi (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Proprietà	Quota	Uso civico	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie particella	Occupazione particella
Michele Armandi	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	6	seminativo	0,9711	Totale
						Totale (ha)	0,9711	

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “**Planimetria**”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

**Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.**

### **Articolo 1 – Oggetto del Contratto**

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

### **Articolo 2 – Prezzo**

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 33.988,50 (trentatremilanovecentottantotto/50), corrispondenti a euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) per ogni ettaro di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) euro 250,00 (duecentocinquanta/00), sono stati corrisposti all'atto della sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
  - (b) euro 500,00 (cinquecento/00), successivamente all'accettazione della soluzione tecnica minima generale per la connessione (STMG) del gestore di rete e comunque entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, sempre a titolo di caparra confirmatoria;
  - (c) il saldo del Prezzo, pari a euro 33.238,50 (trentatremiladuecentotrentotto/50), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.]

### **Articolo 3 – Condizione Sospensiva**

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario

acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazione ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 250,00 (duecentocinquanta/00), da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi. Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

#### **Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita**

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e in particolare procedendo alla affrancazione dei fondi gravati da enfiteusi e da uso civico nonché e alla cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo

- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

#### **Articolo 5 – Clausola penale**

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

#### **Articolo 6 – Recesso**

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

#### **Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice**

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

#### **Articolo 8 – Cessione del Contratto**

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

#### **Articolo 9 – Spese**

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le

spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

#### Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 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 (MT).

#### Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

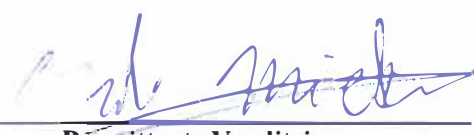
se alla Società: <b>Ambra Solare 20 S.r.l.</b> Via Venti Settembre 1 00187 - Roma (RM) c/o Ughi e Nunziante - Studio Legale Alla c/attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto@powertis.com PEC: ambrosolare20srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice <b>Michele Armandi</b> C.da Trincinaro snc 75010 Pisticci Scalo (MT) Email: dolly_144_2@yahoo.es Pec: michele.armandi@pec.it
--	--

#### Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

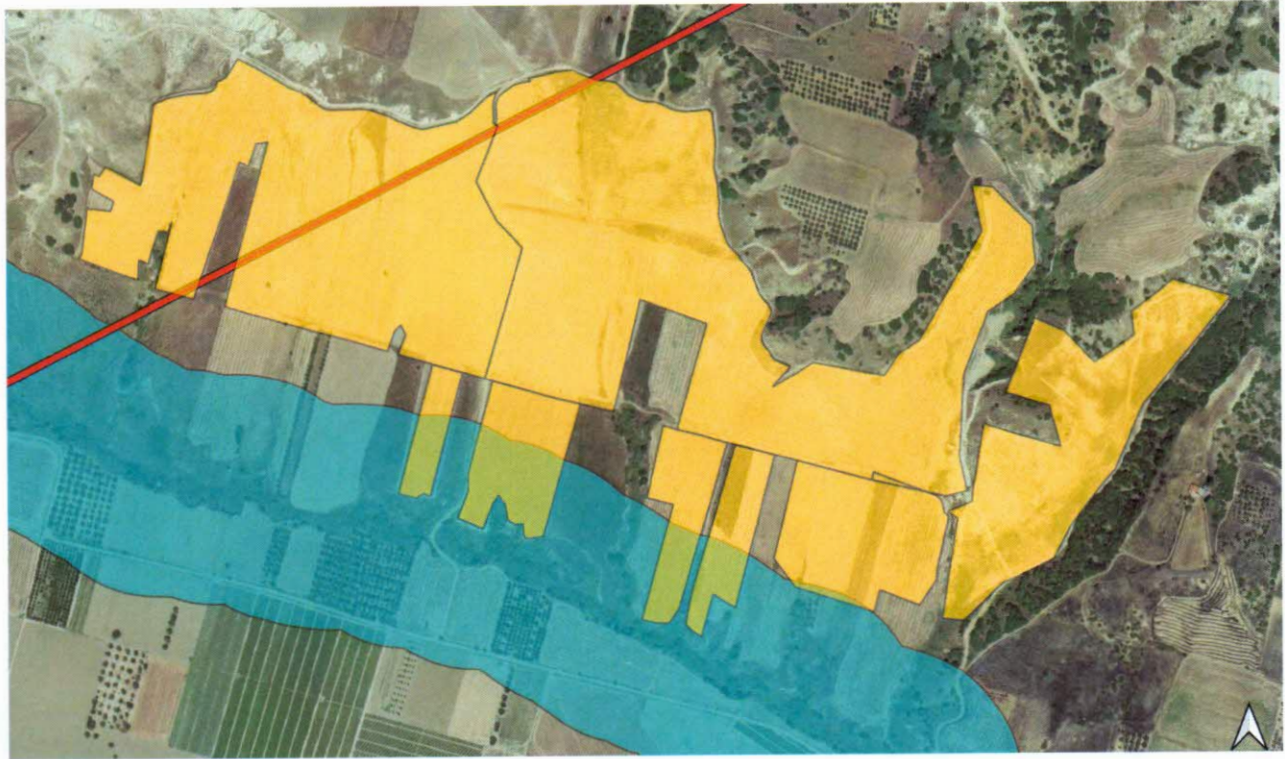
Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni. All'atto della stipula ai sensi del presente Articolo 12, la Promissaria Acquirente corrisponderà alla Promittente Venditrice la porzione di caparra confirmatoria di cui al precedente Punto 2.1(b).


\*\*\*\*\*

  
\_\_\_\_\_  
**Ambra Solare 20 S.r.l.**  
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

  
\_\_\_\_\_  
**Promittente Venditrice**  
(Michele Armandi)


ALLEGATO A - Planimetria



 Area di intervento

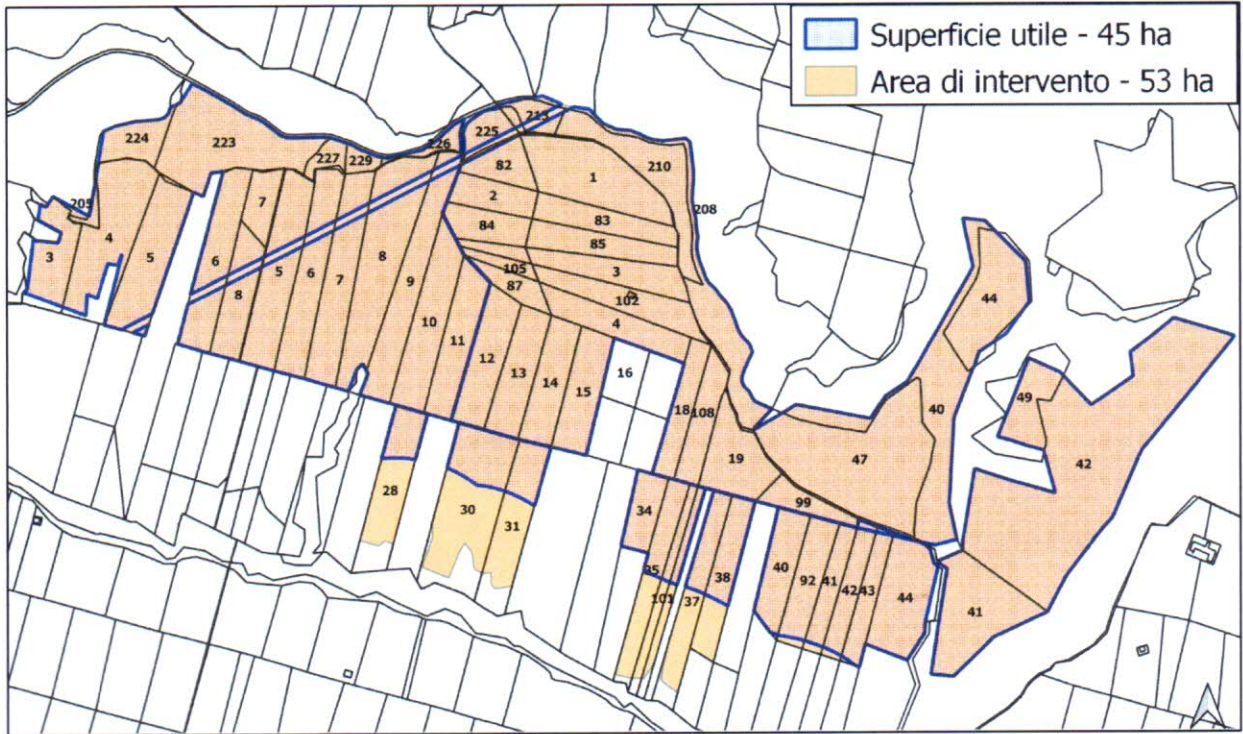
Aree non idonee

 Elettrodotto MT - Buffer 5 m

 Art. 142, c.1, lett. c - Acque pubbliche  
- Buffer 150m

Base ortofoto

ALLEGATO B - Impianto



*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in green ink]*



## CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITÙ

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 13 marzo 2021

**Tra**

Teresa Giacubbo, nata a Tursi (MT) il 15/01/1968, C.F. GBCTRS68A55L477S, e residente a Pisticci Scalo (MT) in via Vasto n. 15, di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni,

(di seguito il “**Proprietario**”)

**e**

**AMBRA SOLARE 20 S.R.L.**, con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Settembre, 1, capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15946211008, qui rappresentata dall’amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado (di seguito, la “**Società**”)

(di seguito, il Proprietario e la Società ciascuno una “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”).

### Premesso che:

- (a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco (MT), un impianto di produzione elettrica 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 nell’**Allegato A** (l’“**Impianto**”);
- (b) il Proprietario, fatta eccezione per quanto evidenziato nella tabella che segue in merito ai fondi gravati da enfiteusi e da uso civico, ha la piena proprietà dei seguenti fondi (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Proprietà	Quota	Uso civico	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie particella	Occupazione particella
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	63	40	seminativo	1,5839	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	63	41	seminativo	1,2115	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	63	42	seminativo	4,3682	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	63	43	seminativo	0,01	Totale

AO      b

Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	63	33	seminativo	1,0296	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	63	447	seminativo	2,3708	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	63	49	seminativo	0,4802	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	4	seminativo	0,6587	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	13	seminativo	0,6962	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	14	seminativo	0,6671	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	15	seminativo	0,697	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	18	seminativo	0,4984	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	19	seminativo	0,7413	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	34	seminativo	0,3761	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	35	seminativo	0,6713	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	40	seminativo	0,5889	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	44	seminativo	0,9932	Totale
Teresa Giacubbo	1/1	Enfiteusi	Pomarico	68	99	seminativo	0,3139	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	100	seminativo	0,2854	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	101	seminativo	0,306	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	102	seminativo	0,6672	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	105	seminativo	0,1476	Totale
Teresa Giacubbo	1/1		Pomarico	68	108	seminativo	0,5012	Totale
Comune di Pomarico	1/1	In uso	Pomarico	68	43	seminativo	0,412	Totale

26 b

Comune di Pomarico	1/1	In uso	Pomarico	68	12	seminativo	0,78	Totale
						Totale (ha)	21,0557	

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) (megawatt, “MWp”) e tale area comprende il Fondo (come indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato B** – “**Planimetria**”);
- (d) ai fini della presentazione dell’istanza per l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l’esercizio dell’Impianto, la Società intende costituire sul Fondo:
- (i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell’Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all’Allegato B;
  - (ii) un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell’Impianto;
  - (iii) un diritto di servitù di passaggio per l’accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui all’Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;
- (e) il Proprietario, 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.

**Tutto ciò premesso e ritenuto parte vincolante del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.**

### **Articolo 1 (Costituzione del diritto di superficie)**

- 1.1 Il Proprietario promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 953 e ss. c.c. in favore della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c. – il diritto di superficie consistente 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. 20 cb
- 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 Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine trentennale. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (*i.e.*, 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 Proprietario promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. –, le seguenti servitù:

(i) 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;

(ii) 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 Proprietario 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 nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (e cioè entro il 12 marzo 2023), fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 12 marzo 2025). All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore Caparra di importo pari a euro 250,00 (duecentocinquanta/00), per ciascun ettaro di superficie interessata, , 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 (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.
- 4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12.
- 4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà optare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo con adeguamento proporzionale del Corrispettivo e della Caparra (qualora la Caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo).

#### **Articolo 5 (Stipula del Contratto Definitivo)**

- 5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 5.2 Il Proprietario si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e in particolare procedendo alla affrancazione dei fondi gravati da enfiteusi e da uso

civico nonché e alla cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Proprietario acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.

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

#### **Articolo 6 (Smantellamento dell'Impianto)**

- 6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), 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 Proprietario quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione e ciò prima della stipula del contratto definitivo. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo *ex lege* di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore della Proprietario, per le medesime finalità.

#### **Articolo 7 (Clausola penale)**

Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del precedente Articolo 5, la medesima sarà obbligata 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 All'atto della sottoscrizione del presente Contratto, la Società ha corrisposto al Proprietario la somma di euro 5.263,92 (cinquemiladuecentosessantatre/92), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per ettaro di superficie interessata, a titolo di caparra confirmatoria.
- 8.2 La Società si impegna a corrispondere al Proprietario i seguenti importi, sempre a titolo di caparra confirmatoria (definiti, congiuntamente alla somma di cui al precedente punto 8.1 e/o ai corrispettivi delle eventuali proroghe, complessivamente, la "Caparra"):
- (i) euro 5.263,92 (cinquemiladuecentosessantatre/92), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per ettaro di superficie interessata, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai fini della relativa trascrizione ai sensi del successivo Articolo 12.3, da corrispondere integralmente entro e non oltre la data della relativa stipula;
  - (ii) euro 5.263,92 (cinquemiladuecentosessantatre/92), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per ettaro di superficie interessata, successivamente all'accettazione della soluzione tecnica minima generale per la connessione (STMG) del gestore di rete e comunque entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto;
- 8.3 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, complessivamente pari a euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per ettaro di superficie interessata e quindi 52.639,25 (cinquantaduemilaseicentotrentanove/25) annui, per ogni anno di vigenza del Contratto (il "Corrispettivo").
- 8.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di ogni ulteriore diritto sul Fondo afferente alla realizzazione, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché di ogni e qualsiasi indennizzo per i danni o il disturbo che l'Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai quali il Proprietario avrebbe potuto avere diritto in assenza dell'Impianto).
- 8.5 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Contratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI). 20 b
- 8.6 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul C/C intestato, presso la banca BPER BANCA S.P.A. di Pomarico (MT), C.so Garibaldi n. 5, BIC BPMOIT22XXX contraddistinto da IBAN IT 89 U 05387 80410 000003157826, ovvero sul diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.
- 8.7 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 6.3, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione o polizza fideiussoria (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del

Corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

### **Articolo 9 (Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)**

- 9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:
- (a) di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo, nonché il suo possesso indisturbato;
  - (b) che il Fondo è libero da vincoli, ipoteche, altri diritti reali di godimento e non è destinato ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica);
  - (c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica, consegnato dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.
- 9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.
- 9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario 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 Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.
- 9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Proprietario sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.
- 9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere accessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto (e/o le opere accessorie).

20 26



- 9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Proprietario si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causa le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.
- 9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietario del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore della Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti 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 assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.
- 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s'intenderà immediatamente risolto tra le Parti *ex art. 1456 c.c.* e il Proprietario sarà tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.

#### **Articolo 10 (Recesso)**

- 10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, il Proprietario avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art. 1373 co. 3 c.c.
- 10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al Proprietario una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai sensi dell'Articolo 12 che segue.
- 10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente Articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento delle condizioni sospensive nei termini di cui al precedente Articolo 4.

#### **Articolo 11 (Cessione del Contratto)**

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

- 11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell'art. 1407 c.c.
- 11.3 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto 11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.
- 11.4 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Proprietario, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo il Proprietario e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Società.
- 11.5 Il Proprietario si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

## **Articolo 12 (Disposizioni varie)**

- 12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.
- 12.2 Comunicazioni - 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, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Proprietario:  
Teresa Giacubbo  
via Vasto n. 15  
75010 Pisticci Scalo (MT)

PEC:  
teresa.giacubbo@pec.basilicatanet.it

E-mail:  
[giacubboteresa@libero.it](mailto:giacubboteresa@libero.it)

se alla Società:  
**Ambra Solare 20 S.r.l.**  
Via Venti Settembre 1  
00187 - Roma (RM)  
c/o Ughi e Nunziante - Studio Legale  
Alla cortese attenzione di Pablo Otin e  
Roberto Capuozzo  
Email: [pablo.otin@powertis.com](mailto:pablo.otin@powertis.com) e  
[roberto@powertis.com](mailto:roberto@powertis.com)  
PEC: [ambrasolare20srl@legalmail.it](mailto:ambrasolare20srl@legalmail.it)

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

**Articolo 13**  
**(Spese ed oneri)**

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

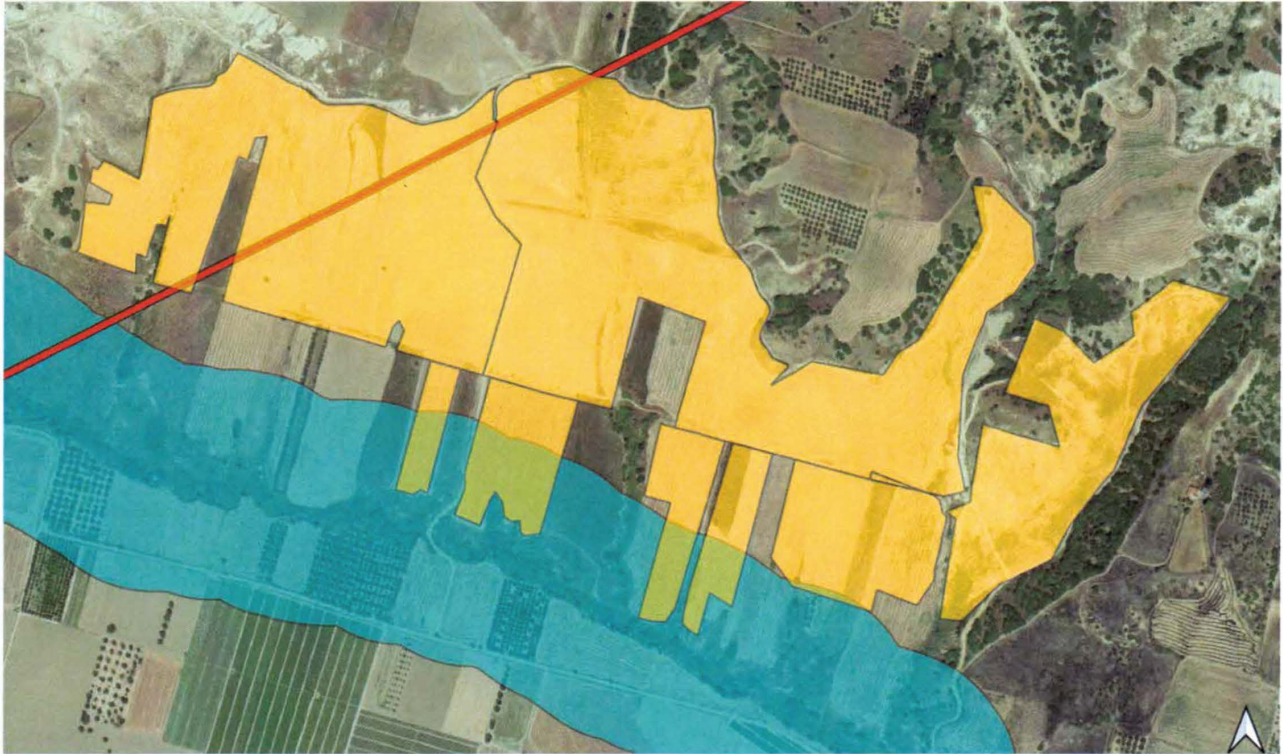
- 14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.

---

**Ambra Solare 20 S.r.l.**

  
**Teresa Giacubbo**

ALLEGATO A - Planimetria



Area di intervento

Aree non idonee

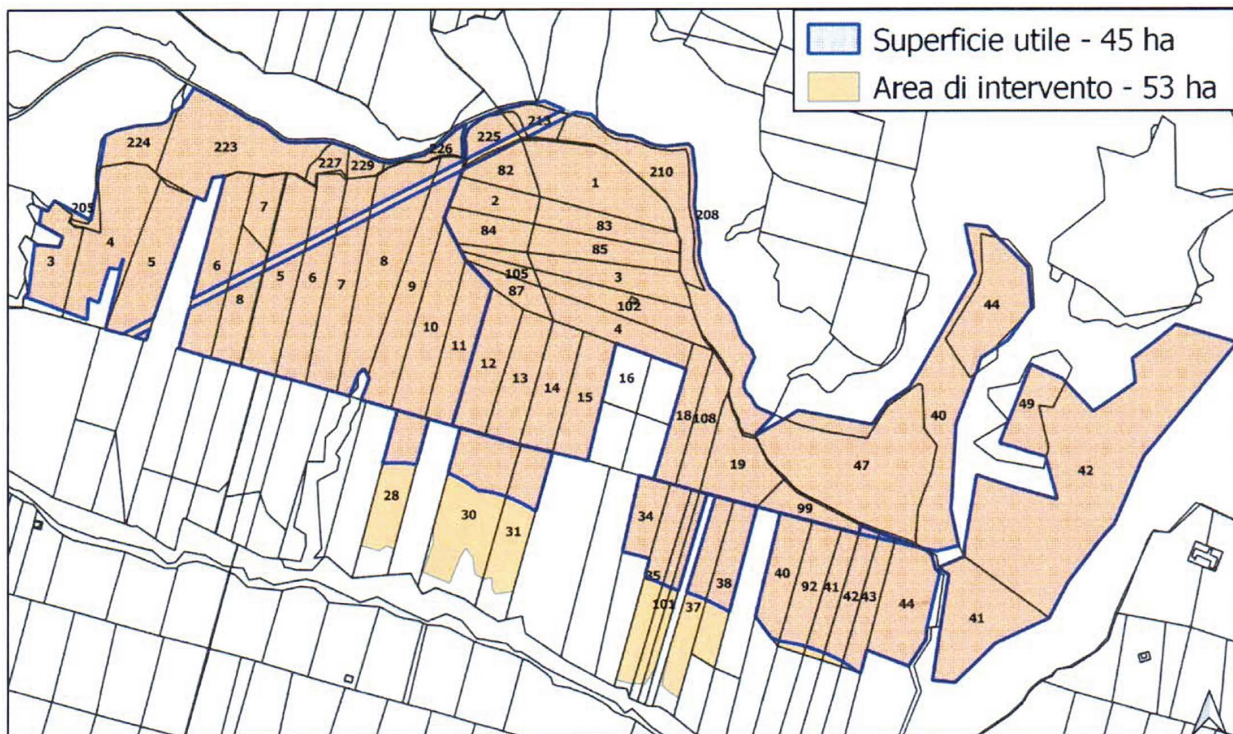
- Elettrodotto MT - Buffer 5 m
- Art. 142, c.1, lett. c - Acque pubbliche  
- Buffer 150m

Base ortofoto

*Bersa Giacinto*

A handwritten signature in green ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

ALLEGATO B - Impianto



Torre Greutho

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 29 marzo 2021

**Tra**

Antonio Motta, nato a Pomarico (MT), il 01/10/1963 e residente a Tinchi (frazione di Pisticci – MT) in viale Jonio n. 5, codice fiscale MTT NTN 63R01 G806B di stato civile coniugato in regime di comunione dei beni con Marianna Vena nata a Pisticci il 19/1/1975 e residente a a Tinchi (frazione di Pisticci – MT) in viale Jonio n. 5, codice fiscale VNE MNN 75A59 G712Z  
(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

**AMBRA SOLARE 20 S.R.L.**, con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Settembre, 1, capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15946211008, qui rappresentata dell’amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado (di seguito, la “**Società**”)

### Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 20 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Pomarico (MT);
- (b) la Promittente Venditrice, fatta eccezione per quanto evidenziato nella tabella che segue in merito ai fondi gravati da uso civico, ha la piena proprietà dei seguenti fondi (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Proprietà	Quota	Uso civico	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie particella	Occupazione particella
Antonio Motta	1/1		Pomarico	68	8	seminativo	1,5380	Totale
Antonio Motta	1/1	Livello	Pomarico	68	9	seminativo	1,0972	Totale
Antonio Motta	1/1	Livello	Pomarico	68	10	seminativo	0,9824	Totale
Antonio Motta	1/1	Livello	Pomarico	68	11	seminativo	0,7501	Totale
						Totale (ha)	4,3677	

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “**Planimetria**”);

1 *linda M. Vene Mercone*

- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo integralmente.

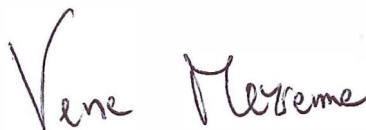
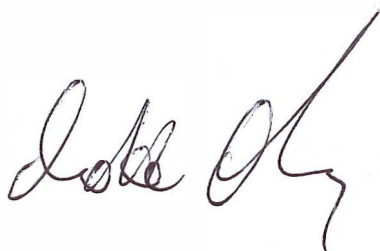
**Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.**

### **Articolo 1 – Oggetto del Contratto**

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo per intero, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

### **Articolo 2 – Prezzo**

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 152.869,50 (centocinquantaduemilaottocentosessantanove/50), corrispondenti a euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) per ogni ettaro di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) euro 1.091,93 (millenovantuno/93), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ad ettaro, sono stati corrisposti all'atto della sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
  - (b) euro 2.183,85 (duemilacentottantatre/85), successivamente all'accettazione della soluzione tecnica minima generale per la connessione (STMG) del gestore di rete e comunque entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, sempre a titolo di caparra confirmatoria;
  - (c) il saldo del Prezzo, pari a euro 149.593,73 (centoquarantanovemilacinquecentonovantatre/73), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto non potrà essere ridimensionata.

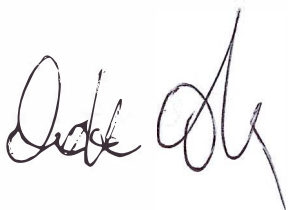


### Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.091,93 (milleottocentoventinove/93), da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi. Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

### Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.





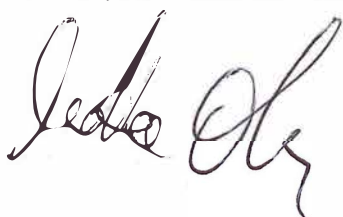
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e in particolare procedendo alla affrancazione dei fondi gravati da enfiteusi e da uso civico nonché e alla cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

#### **Articolo 5 – Clausola penale**

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

#### **Articolo 6 – Recesso**

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data



4

Vene Mericome



corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

#### **Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice**

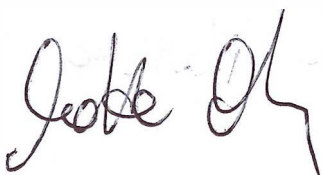
- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

#### **Articolo 8 – Cessione del Contratto**

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

#### **Articolo 9 – Spese**

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente



5







- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

#### Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 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 (MT).

#### Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Società: <b>Ambra Solare 20 S.r.l.</b> Via Venti Settembre 1 00187 - Roma (RM) c/o Ughi e Nunziante - Studio Legale Alla c/attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto@powertis.com PEC: ambrasolare20srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice <b>Antonio Motta</b> V.le Jonio 75015 Tinchi - Pisticci (MT) Email: antoniomotta1963@gmail.com Pec: motta.anto@pec.it Iban: IT84D0538780390000000991973 BIC: BPMOIT22XXX
--	---

#### Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni. All'atto della stipula ai sensi del presente Articolo 12, la Promissaria Acquirente corrisponderà alla Promittente Venditrice la porzione di caparra confirmatoria di cui al precedente Punto 2.1(b).

\*\* \* \*\*

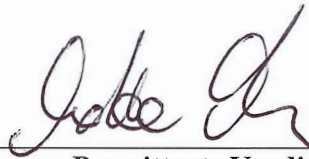
6

Vene Marieme

**Power**  
Ambra Solare 20 S.r.l.  
Via Ventiseptembre 1, 00187 Roma  
C.F. e P.IVA 15946211008

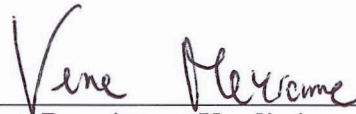
---

**Ambra Solare 20 S.r.l.**  
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)



---

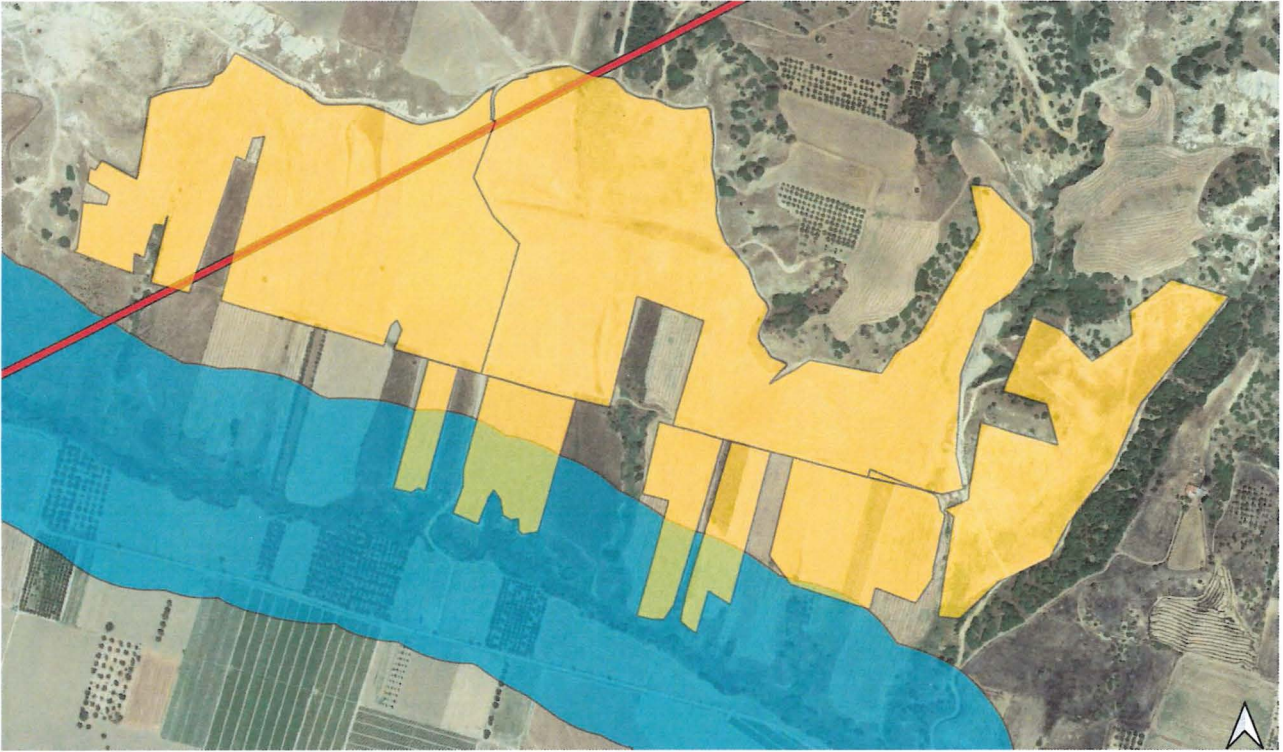
**Promittente Venditrice**  
(Antonio Motta)



---


**Promittente Venditrice**  
(Marianna Vena)


## ALLEGATO A - Planimetria



 Area di intervento

Aree non idonee

 Elettrodotto MT - Buffer 5 m

 Art. 142, c.1, lett. c - Acque pubbliche  
- Buffer 150m

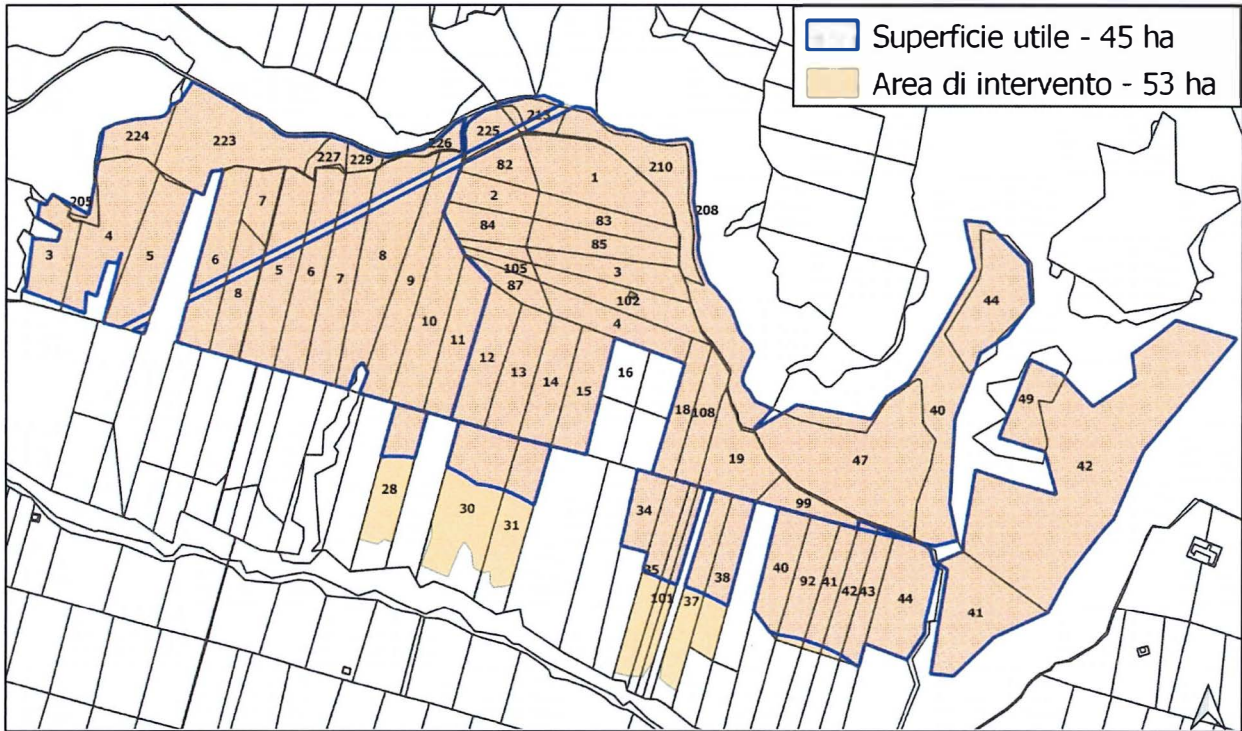
Base ortofoto

*Johny*

*Vene Mercone*

*[Signature]*

ALLEGATO B - Impianto



*Roberto*  
*Vene Merseme*

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 26 aprile 2021

### Tra

Michele Ferreri, nato a Pomarico (MT), il 07/08/1948 e residente a POMARICO  
(*MT*) in *v.le KENNEDY n. 25*, codice fiscale  
FRRMHL48M07G806O di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni  
(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

**AMBRA SOLARE 20 S.R.L.**, con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Settembre, 1, capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15946211008, qui rappresentata dall'amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado (di seguito, la “**Società**”)

### Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 20 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Pomarico (MT);
- (b) la Promittente Venditrice, fatta eccezione per quanto evidenziato nella tabella che segue in merito ai fondi gravati da uso civico, ha la piena proprietà dei seguenti fondi (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali:
- (c)

Proprietà	Quota	Uso civico	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie particella	Occupazione particella
Michele Ferreri	1/1	Livello	Pomarico	68	3	seminativo	0,6255	Totale
Michele Ferreri	1/1		Pomarico	68	86	seminativo	0,1242	Totale
						Totale (ha)	0,7497	

- (d) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub Allegati B e B02-“Planimetria e Layout d’impianto” e sub Allegato A-“Planimetria”*);
- (e) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

**Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.**

### **Articolo 1 – Oggetto del Contratto**

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

### **Articolo 2 – Prezzo**

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 26.239,50 (ventiseimiladuecentotrentanove/50), oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:

- (a) euro 187,43 (centottantasette/43), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ad ettaro, sono stati corrisposti all'atto della sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
- (b) euro 374,85 (trecentosettantaquattro/85), corrispondenti a euro 500,00 (cinquecento/00) ad ettaro, successivamente all'accettazione della soluzione tecnica minima generale per la connessione (STMG) del gestore di rete e comunque entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, sempre a titolo di caparra confirmatoria;
- (c) il saldo del Prezzo, pari a euro 25.677,23 (venticinquemilaseicentotrentasette/23), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.

- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).

- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.]

### **Articolo 3 – Condizione Sospensiva**

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le



autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ad ettaro, da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi. Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.

3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.

3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

#### **Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita**

4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.

4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena

proprietà del Fondo e in particolare procedendo alla affrancazione dei fondi gravati da uso civico nonché e alla cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.

- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

#### **Articolo 5 – Clausola penale**

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

#### **Articolo 6 – Recesso**

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1

quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

#### **Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice**

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

#### **Articolo 8 – Cessione del Contratto**

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

#### **Articolo 9 – Spese**

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente

9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

#### Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 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 (MT).

#### Articolo 11 – Comunicazioni

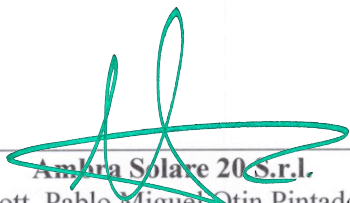
- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Società: <b>Ambra Solare 20 S.r.l.</b> Via Venti Settembre 1 00187 - Roma (RM) c/o Ughi e Nunziante - Studio Legale Alla c/attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto@powertis.com PEC: ambrasolare20srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice <b>Michele Ferreri</b> Email: mrst25898@gmail.com Y. G. KENNEDY, 25 75016 POTURIO (MT)
--	--

#### Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

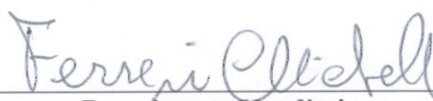
Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni. All'atto della stipula ai sensi del presente Articolo 12, la Promissaria Acquirente corrisponderà alla Promittente Venditrice la porzione di caparra confirmatoria di cui al precedente Punto 2.1(b).

\*\*\* \*\*



---

**Ambra Solare 20 S.r.l.**  
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)




---


**Promittente Venditrice**  
(Michele Ferreri)


ALLEGATO A - Planimetria



 Area di intervento

Areae non idonee

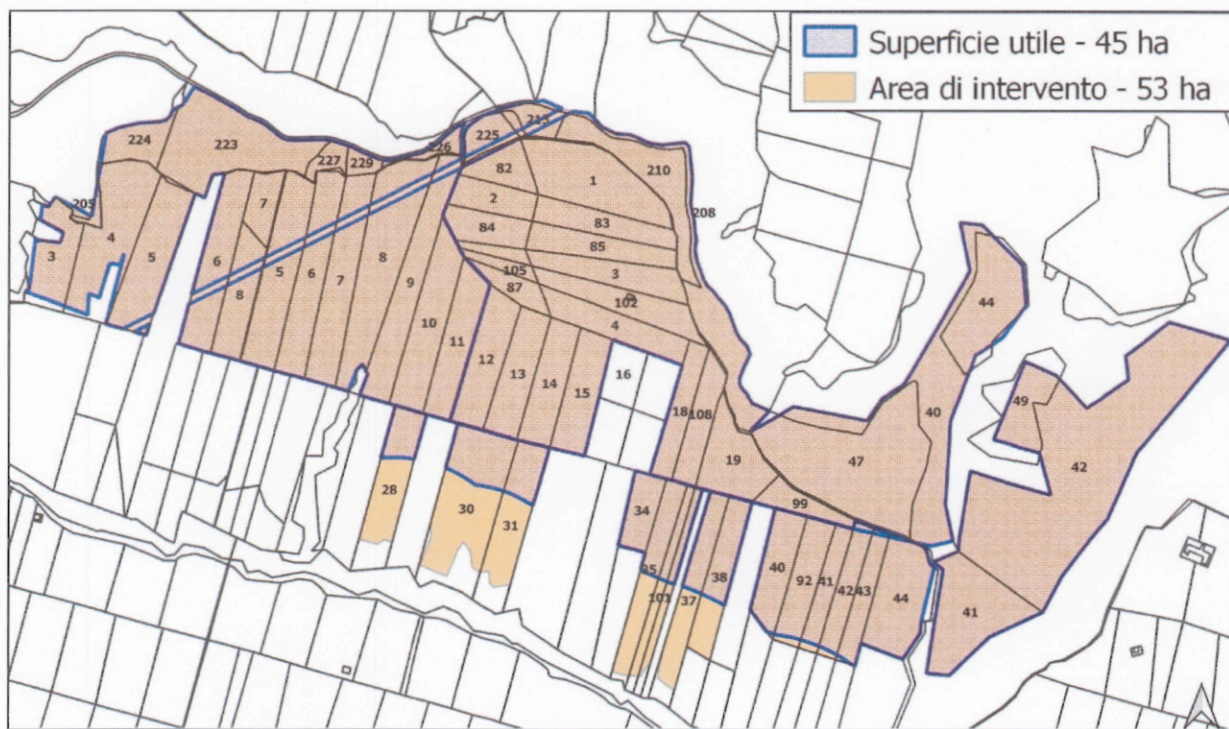
 Elettrodotto MT - Buffer 5 m

 Art. 142, c.1, lett. c - Acque pubbliche  
- Buffer 150m

Base ortofoto

*Ferrero Claudio*


ALLEGATO B - Impianto



Genio Uscio



Coordinate GPS:  
40,255191°N - 16,352873°E

 Confine catastale

Comune di Pomarico (MT)

Foglio: 63

Particelle: 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 47 - 49 - 208 - 210 - 213 -  
- 214 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 229

Foglio 67

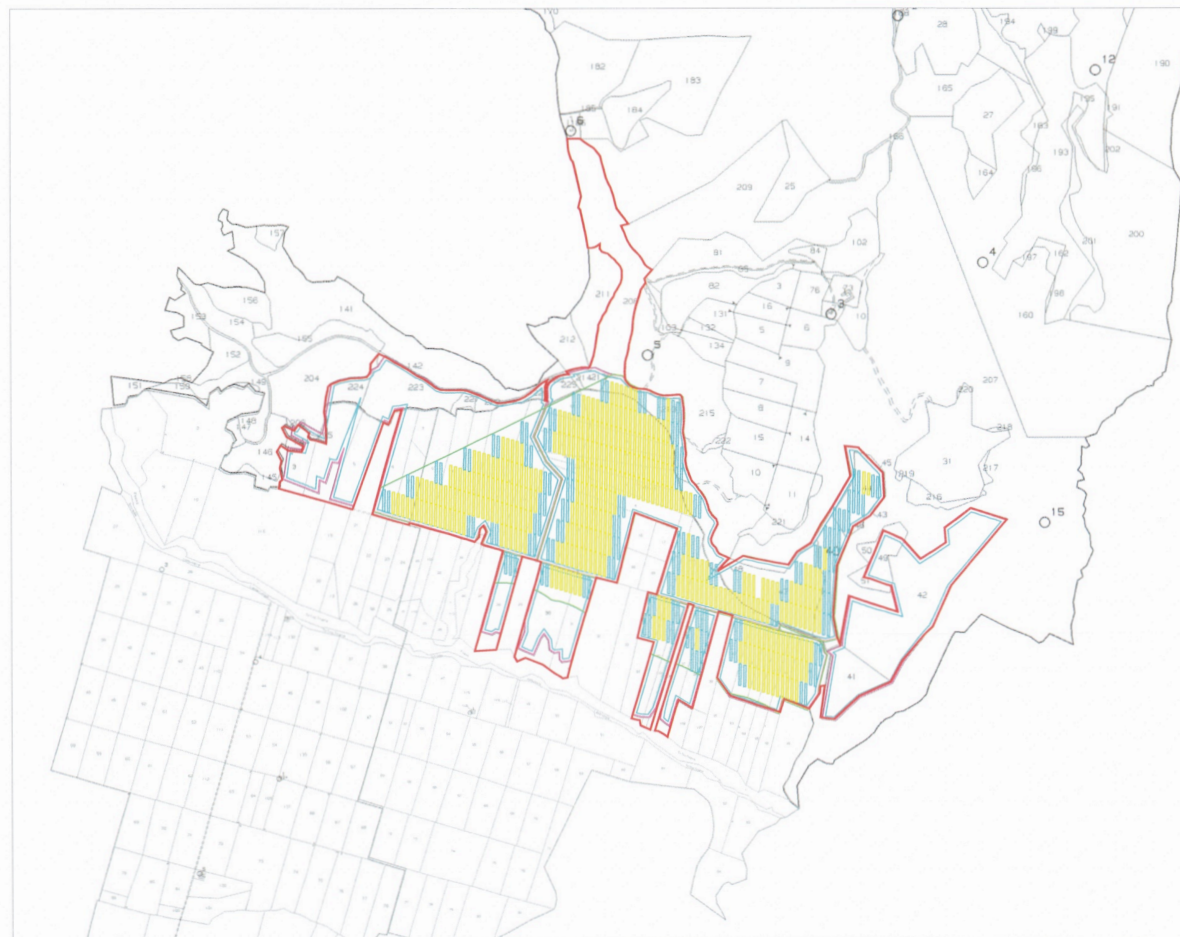
Particelle: 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8

Foglio: 68

Particelle: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 -  
14 - 15 - 18 - 19 - 28 - 30 - 31 - 34 - 35 - 37 - 38 - 40 - 41 -  
42 - 43 - 44 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 92 - 99 - 100 - 101 -  
102 - 105 - 108

*Handwritten signature: Giuseppe Chiodi*

*Handwritten signature in green ink*



PLANIMETRIA CATASTALE  
Scala 1:10.000

**PowerTis**

Impianti FV da 20,00 MWp connessa in rete

23/03/2021	Domanda di connessione alla rete nazionale

Formato foglio	<b>A3</b>
Codice elaborato	<b>B02</b>



## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 04 maggio 2021

**Tra**

Angelo Motta, nato a Pomarico (MT), il 12/01/1957 e ivi residente in C.da Mesole delle mandorle snc, codice fiscale MTTNGL57A12G806B di stato civile celibe  
(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

**e**

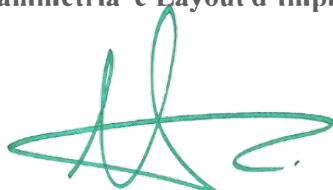
**AMBRA SOLARE 20 S.R.L.**, con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Settembre, 1, capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15946211008, qui rappresentata dall’amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado (di seguito, la “**Società**”)

**Premesso che:**

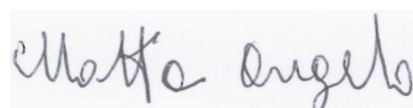
- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 20 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Pomarico (MT);
- (b) la Promittente Venditrice, fatta eccezione per quanto evidenziato nella tabella che segue in merito ai fondi gravati da enfiteusi e da uso civico, ha la piena proprietà dei seguenti fondi (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Proprietà	Quota	Uso civico	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie particella	Occupazione particella
Angelo Motta	1/1	Livello	Pomarico	68	5	seminativo	1,0842	Totale
Angelo Motta	1/1		Pomarico	67	6	seminativo	0,9211	Totale
Angelo Motta	1/1	Livello	Pomarico	67	7	seminativo	0,3315	Totale
Angelo Motta	1/1	Livello	Pomarico	67	8	seminativo	0,6181	Totale
						Totale (ha)	2,9549	

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub Allegati B e B02-“Planimetria e Layout d’impianto”* e *sub Allegato A-“Planimetria”*);



1



- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo integralmente.

**Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.**

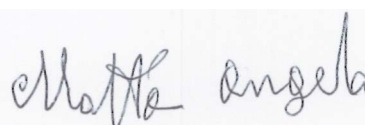
### **Articolo 1 – Oggetto del Contratto**

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo per intero, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

### **Articolo 2 – Prezzo**

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 90.000,00 (novantamila/00), oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) euro 738,73 (settecentotrentotto/57), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ad ettaro, sono stati corrisposti all'atto della sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
  - (b) euro 1.477,45 (millequattrocentosettantasette/45), corrispondenti a euro 500,00 (cinquecento/00) ad ettaro, successivamente all'accettazione della soluzione tecnica minima generale per la connessione (STMG) del gestore di rete e comunque entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, sempre a titolo di caparra confirmatoria;
  - (c) il saldo del Prezzo, pari a euro 87.783,82 (ottantasettemilasettecentottantatre/82), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto non potrà essere ridimensionata.



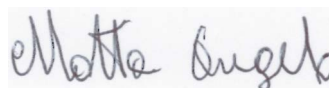
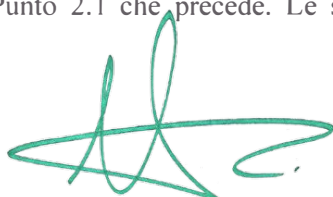
2 

### Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ad ettaro, da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi. Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

### Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

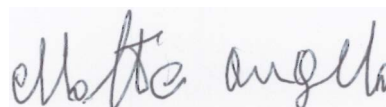
- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di



- caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e in particolare procedendo alla affrancazione dei fondi gravati da uso civico nonché e alla cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

#### **Articolo 5 – Clausola penale**

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.



## Articolo 6 – Recesso

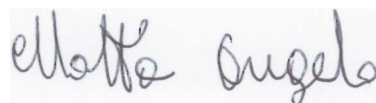
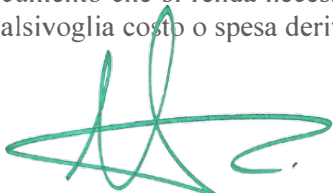
- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

## Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

## Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.



## Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

## Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 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 (MT).

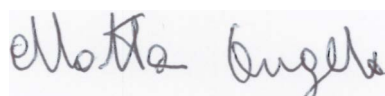
## Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Società: <b>Ambra Solare 20 S.r.l.</b> Via Venti Settembre 1 00187 - Roma (RM) c/o Ughi e Nunziante - Studio Legale Alla c/attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto@powertis.com PEC: ambrasolare20srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice <b>Angelo Motta</b> C.da Mesole delle mandorle snc 75010 Pisticci Scalo (MT)
--	--

## Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparendo

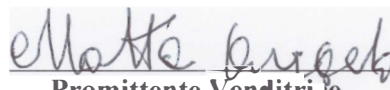


innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni. All'atto della stipula ai sensi del presente Articolo 12, la Promissaria Acquirente corrisponderà alla Promittente Venditrice la porzione di caparra confirmatoria di cui al precedente Punto 2.1(b).

\*\*\* \*\*



**Ambra Solare 20 S.r.l.**  
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)




**Promittente Venditrice**  
(Angelo Motta)

## ALLEGATO A - Planimetria



Area di intervento

Aree non idonee

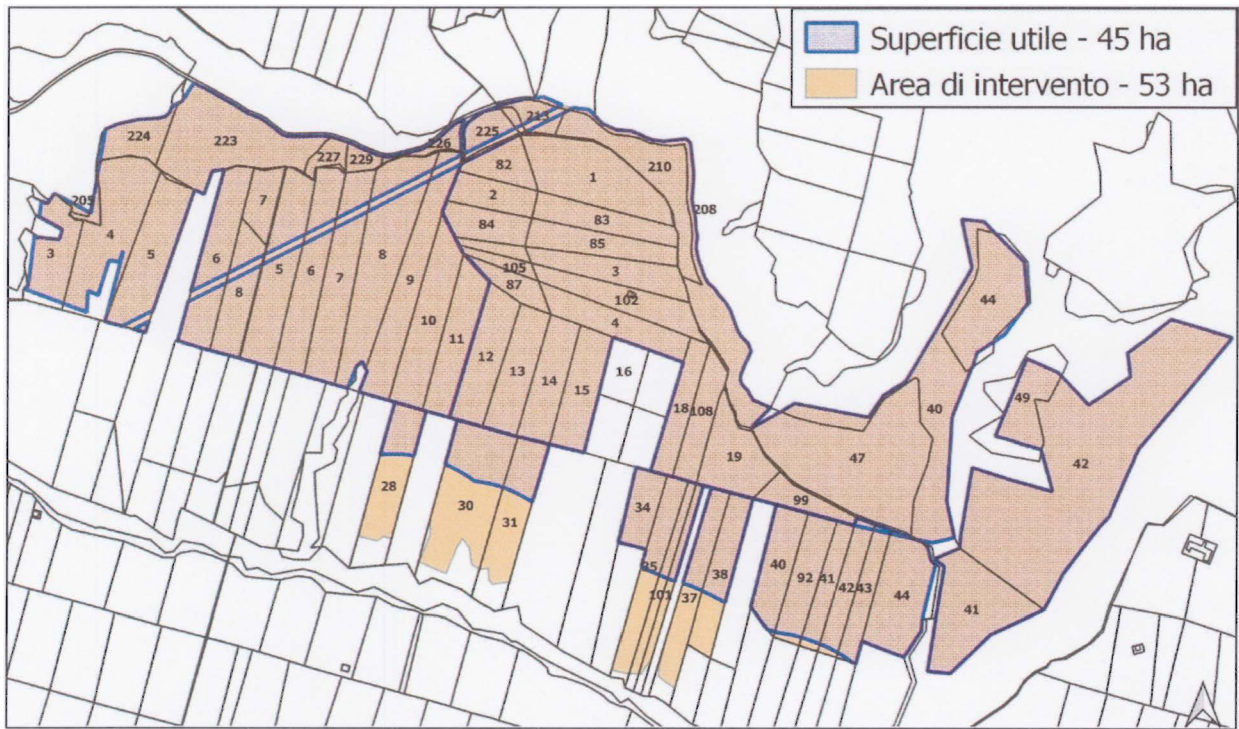
-  Elettrodotto MT - Buffer 5 m
- Art. 142, c.1, lett. c - Acque pubbliche
- Buffer 150m

Base ortofoto

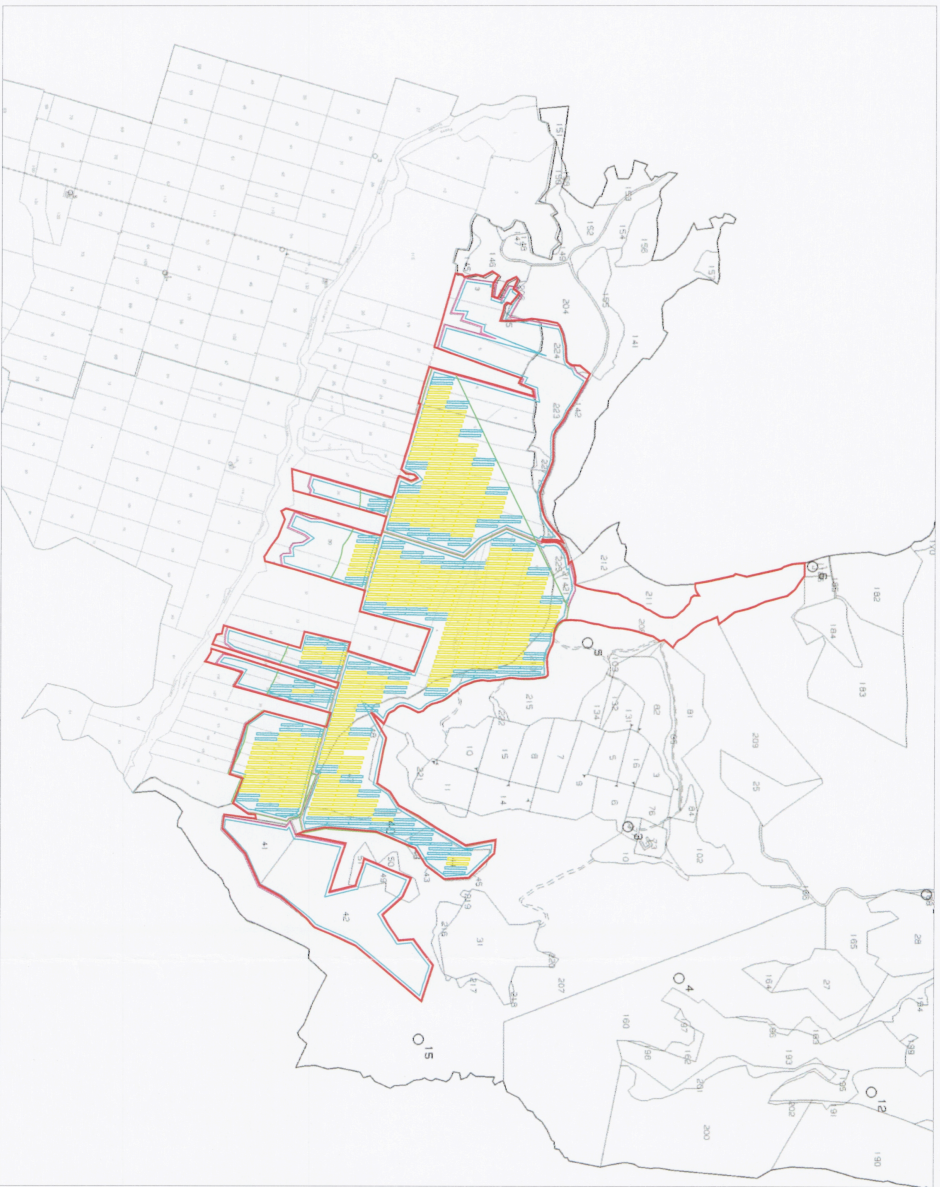
Mattia Angelis



ALLEGATO B - Impianto



elbette angelò



Coordinate GPS:  
40,255191°N - 16,352873°E



Confine catastale

Comune di Pomarico (MT)

Foglio: 63

Particelle: 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 47 - 49 - 208 - 210 - 213  
- 214 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 229

Foglio 67

Particelle: 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8

Foglio: 68

Particelle: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 -  
14 - 15 - 18 - 19 - 28 - 30 - 31 - 34 - 35 - 37 - 38 - 40 - 41 -  
42 - 43 - 44 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 92 - 99 - 100 - 101 -  
102 - 105 - 108

*elaborato supele*

**PLANIMETRIA CATASTALE**

Scala 1:10.000

**PowerTis**

Impianti FV da 20,00 MWp connessa in rete

23/09/2021	Domanda di connessione alla rete nazionale	Formulario A3
		Codice elaborato
		<b>B02</b>