

Numero del Repertorio 8.817

Numero della Raccolta 7.472

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

Registrato a Pisticci
il 18 ottobre 2021
al n. 2482 / 1T

REPUBBLICA ITALIANA

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

12 ottobre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **RIGIRONE** Alberto Fulvio, nato a Salerno il 28 dicembre 1990, residente a Ferrandina, Via Francesco Nullo n.18, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale procuratore generale del signor:

- **RIGIRONE Andrea**, nato a Ferrandina l'8 febbraio 1935, residente a Ferrandina, Via Francesco Nullo n.18, codice fiscale RGR NDR 35B08 D547X, pensionato, coniugato in regime di separazione dei beni, giusta procura generale ricevuta dal Notaio Ettore LO NIGRO di Ferrandina in data 17 settembre 2021, Rep.n.89703, registrata a Matera l'1 ottobre 2021 al n.2940 che, in copia conforme, al presente atto si allega sotto la lettera "A" (di seguito denominato anche "Proprietario").

Dall'altra parte:

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

	re della società:	
	- "AMBRA SOLARE 44 S.R.L." , con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale	
	sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice	
	fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16221101005,	
	R.E.A. numero RM-1642385, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio	
	Ivo FANUZZI di Roma in data 27 settembre 2021, Rep.n.2790, registrata a Ro-	
	ma 4 l'1 ottobre 2021 al n.33525 che, in copia da me certificata conforme al docu-	
	mento originale redatto su supporto analogico dallo stesso Notaio FANUZZI (ai	
	sensi dell'art.22, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82, art.68 - ter legge notarile), si allega al	
	presente atto sotto la lettera "B" (di seguito denominata anche "Società").	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, al presente atto	
	PREMETTONO	
	a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili	
	ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di	
	produzione elettrica denominato "Miadonna" mediante conversione diretta e indi-	
	retta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
	da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, ca-	
	bina 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 caratteristi-	
	che costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al pre-	
	sente contratto, sotto la lettera "C" - <u>Allegato C</u> (l' "Impianto");	
	b) che il signor RIGIRONE Andrea è pieno ed esclusivo proprietario di un fondo	
	rustico sito nel Comune di Craco, Contrada "Miadonna", distinto in Catasto Ter-	
	reni al foglio 41 , particella 30 (per una porzione di ha 13.23.20); il signor RIGI-	
	RONE Alberto Fulvio, nella qualità, garantisce sotto la sua esclusiva responsabi-	

	lità, che il Fondo di seguito indicato è nella sua piena disponibilità e pertanto ne	
	può disporre in maniera piena ed esclusiva garantendo altresì che il predetto Fon-	
	do è libero e vacuo da persone e da cose, nonché senza alcuna iscrizione pregiudi-	
	zievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprietario regolato in via autono-	
	ma ogni eventuale impedimento all'esercizio dei diritti di seguito concessi o co-	
	munque conseguenti alla esecuzione del presente atto;	
	c) che la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella pla-	
	nimetria che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "D" - Allegato D	
	("Planimetria"), un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende ac-	
	quisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto	
	fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passag-	
	gio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Allo sco-	
	po intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costru-	
	zione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;	
	d) che il Proprietario, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è	
	disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla So-	
	cietà, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di	
	realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà, e le menzionate ser-	
	vitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.	
	TANTO PREMESSO	
	quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e	
	stipulano quanto segue.	
	Articolo 1	
	(Costituzione del diritto di superficie)	
	1.1 Il signor RIGIRONE Andrea , come sopra rappresentato, si obbliga a costi-	

	tuire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società " AMBRA	
	SOLARE 44 S.R.L. " che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il di-	
	ritto di superficie sul seguente immobile sito in agro del Comune di Craco , Con-	
	trada "Miadonna" e precisamente:	
	- fondo rustico della superficie di circa ettari tredici, are ventitre e centiare venti,	
	confinante con strada, con proprietà Romano e con proprietà Di Stefano, salvo al-	
	tri.	
	In Catasto Terreni, al foglio 41 , particella 30 , di complessivi ettari 13.23.20, di	
	cui la Porzione AA , ettari 12.65.19, seminativo, cl.4, R.D. Euro 196,02, R.A. Eu-	
	ro 228,70 e la Porzione AB , are 58.01, seminativo arborato, cl.3, R.D. Euro	
	19,47, R.A. Euro 13,48.	
	Quanto in oggetto pervenne in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al qua-	
	rantennio.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà,	
	sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del	
	Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato C (il " Diritto di Superfi-	
	cie "). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire	
	e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espres-	
	so divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate	
	in questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e	
	che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti de-	
	finitivi, la Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizio-	
	namento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui	
	variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative	
	dell'impianto stesso.	

	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
	1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell’originario termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.	
	Articolo 2	
	(Costituzione delle servitù)	
	2.1 Il signor RIGIRONE Andrea, come sopra rappresentato, promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell’interesse della Società che, come sopra rappresentata, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c., le seguenti servitù:	
	- servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell’energia prodotta dall’Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all’Allegato D. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell’Allegato C;	
	- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà	

	l’Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell’Allegato D, attraverso	
	tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le “Ser-	
	vitù”). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere	
	necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esi-	
	genze operative dell’Impianto.	
	2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo,	
	ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 30 (trenta) anni. Alla scaden-	
	za, 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 prece-	
	dente 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 realizzazio-	
	ne dell’Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la	
	realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.	
	3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell’Impianto non comporta-	
	no l’estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo im-	
	pianto con caratteristiche analoghe all’Impianto.	
	3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull’Impianto	
	e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società	
	o di terzi che si trovi sul Fondo.	
	Articolo 4	
	(Condizione Sospensiva)	
	4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine	
	di 150 (centocinquanta) giorni dall’ottenimento dell’Autorizzazione Unica ai sen-	

	si del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano	
	intervenute impugnative di sorta in relazione all’Autorizzazione medesima nei	
	tempi previsti dalla legge.	
	4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro l'11	
	ottobre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331	
	c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di	
	ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proro-	
	ga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della scadenza	
	di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non	
	oltre l'11 ottobre 2025. All’atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al	
	Concedente una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 3.308,00 (tremilatre-	
	centootto virgola zero zero) corrispondenti ad Euro 200,00 (duecento virgola zero	
	zero) per ettaro di superficie interessata, salvo aggiustamenti ai sensi del successi-	
	vo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Con-	
	tratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per	
	le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.	
	4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione so-	
	sensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e	
	la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.	
	4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al	
	presente Articolo 4 è posta nell’esclusivo interesse della Società, che potrà rinun-	
	ciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Artico-	
	lo 12.	
	4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono in-	
	tendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire	

	modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto	
	esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente	
	Contratto. In tal caso l’eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato	
	in proporzione a quello originariamente fissato.	
	4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente	
	contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua	
	proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.	
	Articolo 5	
	(Stipula del Contratto Definitivo)	
	5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la	
	costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “ Contratto Definitivo ”),	
	nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l’avveramento della condizione sospensiva	
	di cui al precedente Articolo 4, presso il Notaio indicato dalla Società tramite	
	comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.	
	5.2 Il Concedente, una volta eseguito il riscatto si obbliga a predisporre tutta la	
	documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo	
	utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti,	
	pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle	
	Servitù. Il Concedente acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo	
	possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano	
	particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della	
	medesima Società.	
	5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga	
	del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto	
	5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare	

	la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca proce-	
	dere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Pun-	
	to 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parzia-	
	le) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come ri-	
	sultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all’Ordine dei Dottori	
	Agronomi e dei Dottori Forestali o dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, no-	
	minato d’accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l’eventuale	
	ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni del-	
	la data di stipula del Contratto Definitivo.	
	5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contrat-	
	to per fatto imputabile alla Società, il Concedente avrà diritto a ritenere la Capar-	
	ra (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 Au-	
	torizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescri-	
	zioni 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 agronomi-	
	co, 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 tem-	
	po vigente, a inserire il Concedente quale ulteriore garantito nella medesima fide-	
	iussione. Le Parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simi-	
	le garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un’equivalente ga-	
	ranzia in favore del Concedente, per le medesime finalità.	
	6.4 Le parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simile ga-	
	ranzia dovesse venir meno nel futuro, nei confronti della Regione Basilicata, la	
	Società presterà sempre e comunque garanzia fideiussoria di primaria Compagnia	
	Italiana o Istituto Bancario in favore del Proprietario, per le medesime finalità, os-	
	sia demolizione, trasporti e costi di riciclo in discarica al fine del ripristino dei ter-	
	reni; l’importo da garantire non potrà essere con capitale inferiore al 10% (dieci	
	per cento) del valore a nuovo dei beni posti sopra i terreni, e consegnata preventi-	
	vamente l’istallazione degli impianti, pena la decadenza del Contatto Definitivo,	
	che si intenderà risolto con effetto di nullità.	
	Articolo 7	
	(Clausola penale)	
	7.1 Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione	
	dell’Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di viola-	
	zione dell’obbligo assunto dal Concedente ai sensi del precedente Articolo 5, lo	
	stesso sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al	
	doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la pro-	
	va del maggior danno.	
	Articolo 8	
	(Corrispettivi e caparra confirmatoria)	
	8.1 Ai fini della legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modificazioni, le parti,	

	previa ammonizione da me fattane, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,	
	sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reti-	
	centi, anche con riferimento ai poteri di accertamento dell'Amministrazione Fi-	
	nanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incom-	
	pleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:	
	a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 9.924,00 (nove-	
	milanovecentoventiquattro virgola zero zero), è stata regolata nel modo seguente:	
	a1) quanto ad Euro 4.962,00 (quattromilanovecentosessantadue virgola zero ze-	
	ro), corrispondenti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per	
	ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti dalla " Società " al " Proprieta-	
	rio " entro il 22 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario;	
	a2) quanto ad Euro 4.962,00 (quattromilanovecentosessantadue virgola zero ze-	
	ro), corrispondenti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per	
	ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti dalla " Società " al " Proprieta-	
	rio " entro il 12 gennaio 2022, al ricevimento della STMG (Soluzione tecnica mi-	
	nima generale), a mezzo bonifico bancario;	
	b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.	
	8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corri-	
	spondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di	
	Superficie e delle Servitù, un corrispettivo annuale, complessivamente pari ad Eu-	
	ro 33.080,00 (trentatremilaottanta virgola zero zero), corrispondenti ad Euro	
	2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessa-	
	ta (per ogni anno di vigenza del Contratto) (il " Corrispettivo "). L'importo è da	
	intendersi comprensivo del corrispettivo per tutte le connesse servitù e dei terreni	
	individuati nelle premesse del presente contratto, che verrà aggiornato annual-	

	mente secondo gli indici ISTAT, da corrispondersi in 30 (trenta) rate annuali di u-	
	guale importo a decorrere dalla data di stipula del contratto notarile; in ogni caso	
	il corrispettivo annuale per ettaro non potrà mai essere inferiore ad Euro 2.500,00	
	(duemilacinquecento virgola zero zero); in alternativa si potrà definire il paga-	
	mento del diritto di superficie per la durata di 30 (trenta) anni in un'unica soluzio-	
	ne attualizzata al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo delle annua-	
	lità per un importo omnicomprendivo di diritto di superficie e di servitù di strade,	
	cavidotti, cabine, pari ad Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento virgola zero	
	zero) per ciascun ettaro dei terreni individuati nelle premesse del presente Con-	
	tratto.	
	8.3 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il pre-	
	sente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve inten-	
	dersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponi-	
	bilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte. Le Parti di-	
	chiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai prece-	
	denti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società. Le Par-	
	ti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di	
	ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Concedente dalla realizzazio-	
	ne, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'e-	
	ventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di di-	
	ritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di super-	
	ficie.	
	8.4 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo pe-	
	riodo di durata di 30 (trenta) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati	
	per ulteriori 10 (dieci) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad Euro	

	2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro per anno rivalutato alla	
	data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% (cento per cento) delle varia-	
	zioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le fami-	
	glie, operai e impiegati (FOI).	
	8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno	
	essere effettuati mediante bonifico bancario.	
	8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente quanto previsto al precedente	
	articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assi-	
	curativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non in-	
	feriore al totale del corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con	
	rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.	
	Articolo 9	
	(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)	
	9.1 Il Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:	
	a) di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo, nonché il suo possesso indi-	
	sturbato;	
	b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di	
	quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri	
	vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'im-	
	pianto fotovoltaico;	
	c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Cer-	
	tificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e al-	
	la data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici ri-	
	guardanti lo stesso Fondo.	
	9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e	

	dei manufatti che andranno a comporre l’Impianto, per come sommariamente ri-	
	sulta dall’Allegato C, e acconsente che le medesime opere possano subire delle	
	variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecni-	
	co-costruttive della Società.	
	9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente con-	
	cede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fon-	
	do, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi ne-	
	cessari, per l’esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant’altro necessario	
	per la progettazione e la realizzazione dell’Impianto e delle opere accessorie, le	
	quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto	
	Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del	
	Concedente. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare	
	le colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l’auto-	
	rizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore 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 scom-	
	modità 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 Defini-	
	tivo. In caso di violazione dell’obbligo assunto dal Concedente ai sensi del pre-	
	sente Punto 9.4, il medesimo Concedente sarà obbligato a pagare alla Società, a	
	titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo	
	integrata), salva la prova del maggior danno.	

	9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull’Impianto e relative opere ac-	
	cessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad og-	
	getto l’Impianto (e/o le opere accessorie).	
	9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si im-	
	pegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a	
	terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al pre-	
	sente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si im-	
	pegna a inserire nell’atto di trasferimento una clausola per far subentrare l’avente	
	causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Defi-	
	nitivo.	
	9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o con-	
	cessione per l’esercizio e la realizzazione dell’Impianto sul Fondo e si impegna a	
	intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse ne-	
	cessaria in qualità di Concedente del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in	
	favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presen-	
	tare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di	
	qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per	
	realizzare l’Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società,	
	nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro	
	soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per	
	svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad e-	
	sclusivo carico della Società.	
	9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e	
	garanzie del Concedente di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s’in-	
	tenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Concedente sarà	

	tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come	
	tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Defini-	
	tivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.	
	9.9 Entro i 5 (cinque) giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definiti-	
	vo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio	
	fusto, radici comprese.	
	Articolo 10	
	(Recesso)	
	10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento senza	
	giustificazione alcuna e, in tal caso, il Concedente avrà diritto di ritenere le som-	
	me sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art.	
	1373 co. 3 c.c..	
	10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al	
	Concedente una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai	
	sensi dell'Articolo 12 che segue.	
	10.3 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto si risolverà di	
	diritto ex art. 1456 c.c. qualora la Società non ottenga nei termini di cui al prece-	
	dente articolo 4 tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e la messa	
	in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico di cui in premessa. In tal caso il Conce-	
	dente potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.	
	Articolo 11	
	(Cessione del Contratto)	
	11.1 Il Concedente acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione	
	della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della So-	
	cietà a soggetti terzi.	

	11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Concedente ai sensi dell'art. 1407 c.c..	
	11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Concedente, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo Concedente e il nuovo cessionario.	
	11.4 Il Concedente si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.	
	11.5 La società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.	
	11.6 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.	
	Articolo 12	
	(Disposizioni varie)	
	12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.	
	12.2 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso	

	gli indirizzi indicati in epigrafe.	
	Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente	
	Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente valida-	
	mente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata (alber-	
	to.rigirone@pec.it), al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccoman-	
	data A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lette-	
	ra raccomandata.	
	Articolo 13	
	(Spese ed oneri)	
	13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi inclu-	
	se le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli ap-	
	positi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.	
	Articolo 14	
	(Legge applicabile e foro competente)	
	14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.	
	14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla in-	
	terpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto	
	sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.	
	Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.	
	Richiesto io Notaio	
	ho rogato quest'atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e com-	
	pletato di mio pugno, da me letto ai comparenti che lo dichiarano in tutto confor-	
	me alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore se-	
	dici e minuti dieci.	
	Consta di cinque fogli di cui si sono occupate diciotto intere pagine e quanto	

sin qui della presente.

Firmato: Alberto Fulvio RIGIRONE - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABA-
TO Notaio.

Vi è il sigillo.

ALLIG. ^{NA}
ANAL. 8.817
N. 4.472

N.89703 del Repertorio

N.16088 della Raccolta

-----MANDATO GENERALE----- REGISTRATO A MATERA
-----REPUBBLICA ITALIANA----- n. - 1 OTT. 2021
L'anno Duemilaventuno, il giorno diciassette settembre;----- al n. 2940
-----17 settembre 2021----- mod. AT

in Ferrandina, alla Via Francesco Nullo n.18.-----

Innanzi a me Avv. Ettore Lo Nigro, Notaio in Ferrandina, iscritto al Collegio
Notarile di Matera;-----

Assistito dalle signore: Cirigliano Filomena, nata a Campinas (Brasile) il 10
aprile 1960 e Paolicelli Maria, nata il 12 maggio 1965 a Ferrandina ove en-
trambe risiedono, testimoni aventi i requisiti di legge, come dichiarano-----

-----Si è costituito-----

RIGIRONE ANDREA, nato a Ferrandina l'8 febbraio 1935 ed ivi residente,
Via Francesco Nullo n. 18 (c.f.: RGR NDR 35B08 D547X).-----

Io Notaio sono certo della identità personale del costituito il quale dichiara
trovarsi in regime di separazione dei beni.-----

Col presente atto, **Rigirone Andrea**, nomina e costituisce per suoi procuratori
generali i signori:-----

ANSALONE IRENE, nata a Napoli il 4 marzo 1957 e residente in Salerno,
Via Girolamo Seripando n.18 (c.f.: NSL RNI 57C44 F839R);-----

RIGIRONE LORENZA, nata a Salerno il 24 gennaio 1986 e residente in Fer-
randina, Via Francesco Nullo n.18 (c.f.: RGR LNZ 86A64 H703U);-----

RIGIRONE ALBERTO FULVIO, nato a Salerno il 28 dicembre 1990 e resi-
dente in Ferrandina, Via Francesco Nullo n.18 (c.f.: RGR LRT 90T28
H703R);-----

perchè con ogni facoltà ed in suo nome, conto ed interesse abbiano a compiere, disgiuntamente fra loro, qualsiasi atto di amministrazione ordinaria e straordinaria e di disposizione relativamente a tutti i beni mobili ed immobili di proprietà del mandante o che in futuro diverranno di proprietà del medesimo.-

E così in via esemplificativa abbiano a:-----

- amministrare tutti i beni presenti e futuri, dare consensi ed autorizzazioni;----
- acquistare, vendere e permutare beni immobili, mobili e qualsiasi altra attività, convenirne il prezzo, esigerlo, rilasciare quietanza, convenire tutti quei patti e condizioni che riterranno opportuni, accordare dilazioni ai pagamenti rinunciando se del caso all'ipoteca legale; firmare preliminari;-----
- concedere immobili in enfiteusi anche perpetua, convenendo ed incassando i relativi canoni;-----
- ricevere atti di ricognizione, fare affrancazioni, costituire rendite vitalizie o perpetue, attive e passive; costituire usufrutti, usi, diritti di abitazione e servitù attive e passive nonché concedere immobili in diritto di superficie;-----
- procedere a divisioni amichevoli, sia per assegnazione che per estrazione, convenendo conguagli, nonché a divisioni giudiziarie;-----
- accettare puramente e semplicemente o col beneficio di inventario qualunque eredità legittima o testamentaria ed in genere qualunque disposizione di ultima volontà anche sotto condizione; confermare, ratificare od eseguire volontariamente disposizioni di ultima volontà;-----
- rinunciare ad eredità o legati;-----
- presentare denunce di successioni;-----
- rappresentare il costituito nella procedura della eredità beneficiata, nella formazione dello stato di graduazione, pagare creditori e legatari, agire in pe-

tizione di eredità;-----

- riconoscere diritti spettanti a legittimari e reintegrarli nelle quote a loro spettanti, rilasciare legati o conseguirne il possesso, dare esecuzione ad oneri e modi testamentari;-----

- procedere all'accertamento ed alla divisione, consensuale o giudiziale, delle comunioni e delle eredità, chiederne la rescissione, procedere alla formazione dei lotti ed alla loro assegnazione ovvero alla estrazione a sorte, chiedere revisioni di conti, chiedere ed effettuare collazioni, imputazioni, conguagli, rinunciare o esercitare diritti di retratto successorio;-----

- rappresentare il mandante presso qualsiasi autorità amministrativa o giudiziaria con facoltà di fare ricorsi, domande e concordati;-----

- intervenire nei giudizi e presso le commissioni di qualunque grado;-----

- nominare arbitri, avvocati, procuratori legali e periti con ogni necessaria facoltà di rappresentanza;-----

- fare mutui ed ogni altro investimento di capitali, fissando gli interessi, le scadenze e le garanzie;-----

- concedere garanzie reali c/o personali;-----

- aprire e chiudere conti correnti bancari o postali presso qualsiasi Istituto di Credito;-----

- aprire cassette di sicurezza;-----

- promuovere azioni di rivendica e rinunziarvi, esercitare azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto;-----

- eleggere domicili;-----

- ricevere in pagamento con surroghe nelle azioni, nei privilegi e nelle ipoteche, fare dichiarazioni di impugnazioni dei pagamenti, fare ed accettare offer-

te reali e susseguenti depositi della cosa dovuta;-----

- fare ed accettare delegazioni di pagamenti, espromissioni ed accolti;-----

- fare ed accettare novazioni, rimettere debiti, riconoscere ed operare compensazioni;-----

- esigere, dandone quietanza, ratei di pensione scaduti e da scadere, capitali, interessi, somme, valori, importi di vaglia, buoni, mandati, assegni, qualsiasi altra fede o certificato di credito da privati, da qualunque Cassa pubblica o privata, da banche, da enti morali o da pubbliche amministrazioni, da uffici postali, telegrafici e ferroviari;-----

- ritirare dagli uffici postali, ferroviari o di trasporti marittimi o aerei o da qualsivoglia ufficio pacchi, lettere, valori assicurati, merci e qualunque altro oggetto;-----

- ritirare titoli al portatore e nominativi, da privati, da istituti di credito, da corpi morali e da pubbliche amministrazioni.-----

Il tutto con promessa del mandante di avere l'operato dei procuratori medesimi per rato, fermo e valido, senza necessità di ulteriore atto di ratifica o conferma.-----

Viene da me Notaio, presenti i testimoni, data lettura dell'atto al costituito che lo approva perchè in tutto conforme alla sua volontà e meco e testimoni lo sottoscrive alle ore dodici.-----

Parte scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e parte scritto di mio pugno in due fogli con pagine quattro e fin qui della quinta.-----

Firmato: Andrea Rigrone - Filomena Cirigliano - Paolicelli Maria - Ettore Lo Nigro, Notaio (vi è il sigillo).-----

Copia conforme all'originale
Ferrandina, li - 1 OTT. 2021



ALL. ^{3 n}
L. 8.817
N. 4472



Ivo Fanuzzi
Notaio

Repertorio n. 2790

Raccolta n. 1827

PROCURA

Il sottoscritto:

OTIN PINTADO Pablo Miguel, nato a Huesca (Spagna) il 4 ottobre 1976, quale amministratore unico e legale rappresentante della società a socio unico

"AMBRA SOLARE 44 S.R.L."

con sede in Roma, Via Tevere n. 41, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, avente n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 16221101005 REA RM - 1642385 (la "Società"), domiciliato per la carica presso la sede della Società, munito dei poteri necessari in forza del vigente statuto sociale, dopo avere

Registrato
Agenzia delle Entrate
Ufficio di Roma 4

il 01/10/2021

n. 33525

serie IT

versati € 200,00

premesso che:

- (i) la Società ha sottoscritto contratti preliminari di compravendita della piena proprietà e contratti per la costituzione e il trasferimento del diritto di superficie e dei diritti di servitù, aventi ad oggetto alcuni terreni siti nella Provincia di Matera, per la realizzazione del progetto denominato "Mladonna" (i "Terreni");
 - (ii) in esecuzione di tali contratti si rende ora necessario procedere alla stipula di innanzi al notaio dei contratti definitivi e/o alla stipula di ulteriori contratti preliminari e/o definitivi e di ogni ulteriore contratto che si renderà necessario per ottenere la piena disponibilità dei Terreni,
- con il presente atto

NOMINA E COSTITUISCE

quale procuratore speciale della società Ambra Solare 44 S.r.l.

– Capuozzo Roberto, nato a Marigliano il 29 novembre 1978, CF CPZ RRT 78S29

E9551;

– Pla Mateo Laura, nata a Madrid (Spagna) il 5 gennaio 1986, CF PLM LRA 86A45 Z131S;

– Trilli Massimo, nato a Bari il 5 giugno 1971, CF TRL MSM 71H05 A662P

(di seguito, i “*Procuratori*”), tutti domiciliati per la carica presso la sede legale della Società, conferendo loro, **disgiuntamente**, tutti i poteri necessari e/o opportuni affinché gli stessi possano, in nome e per conto della società Ambra Solare 44 S.r.l., procedere, anche con distinti e separati atti, a:

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

(ii) stipulare nuovi contratti integrativi e/o modificativi dei contratti preliminari già sottoscritti;

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

(iv) redigere, sottoscrivere e allegare nei suddetti contratti planimetrie e certificazioni in genere;

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

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

(vii) consentire trascrizioni, volture e rettifiche catastali, identificando al meglio e descrivendo i beni oggetto di contratto; concordare, se dal caso, dilazioni di paga-

mento, assistite o meno da garanzie reali; convenire tutte le clausole ed i patti contrattuali che riterrà opportuni, sia di natura reale che obbligatoria, facendosi rilasciare le garanzie di legge; sostenere i relativi costi e fare, anche se qui non specificato tutto quanto si renda necessario, opportuno od utile per il perfezionamento dei contratti;

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

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

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

F.TO PABLO MIGUEL OTIN PINTADO

Repertorio n. 2790

Raccolta n. 1827

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor Ivo Fanuzzi, notaio in Roma, iscritto a Ruolo dei Distretti No-

tarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

CERTIFICO

che la suesesa firma, apposta in mia presenza alle ore sedici e minuti trenta è del signor OTIN PINTADO Pablo Miguel, nato a Huesca (Spagna) il 4 ottobre 1976, quale amministratore unico e legale rappresentante della società "AMBRA SOLARE 44 S.R.L." con sede in Roma, Via Tevere n. 41, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, avente n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 16221101005, REA RM - 1642385, domiciliato per la carica presso la sede della Società, munito dei poteri necessari in forza del vigente statuto sociale, sottoscrittore della cui identità personale io notaio sono certo, che mi ha dispensato dalla lettura della scrittura che precede.

Roma, Via Aureliana n. 2, oggi ventisette settembre duemilaventuno,

F.TO IVO FANUZZI NOTAIO (segue sigillo)

Copia s

mento su

3 D.P.R.



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 20 comma 3 D.P.R. 445/2000

ta è del si-

bre 1976,

A SOLA-

10.000,00

nprese di

omicilia-

forza del

ono cer-

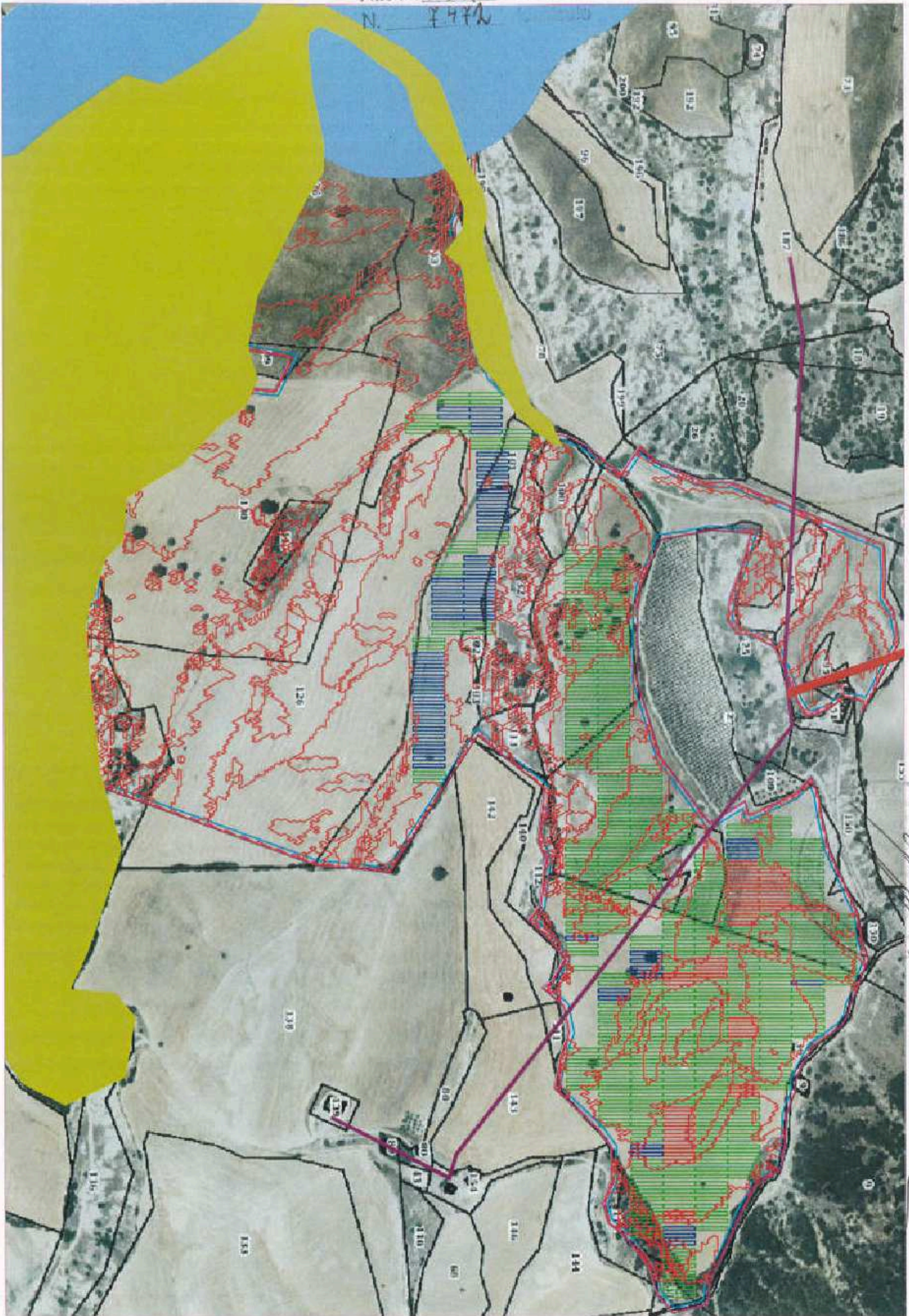


Certificazione di conformità di copia analogica di documento informatico
(D.Lgs. 7.3.2005 n.82, art.23 - Legge 16.2.1913 n.89, art.68/ter)

Certifico io sottoscritto Dottor **Giuseppe DISABATO**, Notaio in Pisticci, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Matera, che la presente copia composta di numero tre (n.3) fogli redatta su supporto analogico, è conforme all'originale contenuta su supporto informatico e certificata in data 11 ottobre 2021 dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma conforme all'originale con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata in data odierna mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal 4/09/2020 al 4/09/2023) del certificato del predetto Notaio rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority. In Matera, alla Via Roma n.10, addì dodici ottobre duemilaventuno.

The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Giuseppe Disabato'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO GIUSEPPE DISABATO' around the perimeter and 'PISTICCI (MATERA)' in the center. There is also a faint, partially visible circular stamp to the left of the main seal.

ALLIGATO "D"
Atto N. 881E repartito
N. 1442



Alberto Eulio Ruggieri
Fosco J. J. J.

Stampa circolare con testo "NOTA DI..."
Firma: [Signature]

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 18 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.854

Numero della Raccolta 7.506

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

19 ottobre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **ROMANO Francesco**, nato a Craco il 20 agosto 1954, residente a Matera, Via Ponchielli n.16, codice fiscale RMN FNC 54M20 D128Z, pensionato, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- **ROMANO Bartolomeo**, nato a Craco il 26 luglio 1957, residente a Matera, Via Cosenza n.9, codice fiscale RMN BTL 57L26 D128B, inoccupato, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni (di seguito denominati anche "**Proprietario o Concedente**").

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 44 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice

	fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16221101005,	
	R.E.A. numero RM-1642385, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio	
	Ivo FANUZZI di Roma in data 27 settembre 2021, Rep.n.2790, registrata a Ro-	
	ma 4 l'1 ottobre 2021 al n.33525, depositata al Registro delle Imprese di Roma in	
	data 12 ottobre 2021 (di seguito denominata anche " Società ").	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, al presente atto	
	PREMETTONO	
	a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili	
	ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di	
	produzione elettrica denominato "Miadonna" mediante conversione diretta e indi-	
	retta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
	da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, ca-	
	bina 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 caratteristi-	
	che costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al pre-	
	sente contratto, sotto la lettera " A " - <u>Allegato A</u> (l'" Impianto ");	
	b) che i signori ROMANO Francesco e ROMANO Bartolomeo sono comproprie-	
	tari di un comprensorio di terreni sito nel Comune di Craco, Contrada "Miadon-	
	na", distinto in Catasto Terreni al foglio 41 , particelle 32, 33, 36, 39, 100, 101,	
	102, 103 e 126 ; i signori ROMANO Francesco e ROMANO Bartolomeo garanti-	
	scono sotto la loro esclusiva responsabilità, che i Fondi di seguito indicati sono	
	nella loro piena disponibilità e pertanto ne possono disporre in maniera piena ed	
	esclusiva garantendo altresì che i predetti Fondi sono liberi e vacui da persone e	
	da cose, nonché senza alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi ti-	
	po, per aver il Proprietario regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento	

	all'esercizio dei diritti di seguito concessi o comunque conseguenti alla esecuzione del presente atto;	
	c) che la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella planimetria che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "B" - Allegato B ("Planimetria") , un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende acquisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;	
	d) che i signori ROMANO Francesco e ROMANO Bartolomeo, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, sono disponibili ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica dei Fondi alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sui Fondi conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.	
	TANTO PREMESSO	
	quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue.	
	Articolo 1	
	(Costituzione del diritto di superficie)	
	1.1 I signori ROMANO Francesco e ROMANO Bartolomeo , in ragione di 3/6 (tre sesti) indivisi ciascuno e congiuntamente per l'intero, si obbligano a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "AMBRA SOLARE 44 S.R.L." che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto	

	to di superficie sui seguenti immobili siti in agro del Comune di Craco , Contrada	
	"Miadonna" e precisamente:	
	- comprensorio di terreni poco distanti tra loro, della superficie di circa ettari qua-	
	rantadue, are trentatre e centiare quarantasei, confinante con strada, con proprietà	
	Romano e con proprietà Distefano, salvo altri.	
	In Catasto Terreni, al foglio 41 , particelle:	
	- 32 , di complessivi ettari 2.14.90, di cui la Porzione AA , are 40.00, seminativo,	
	cl.4, R.D. Euro 6,20, R.A. Euro 7,23 e la Porzione AB , ettari 1.74.90, incolto pro-	
	duttivo, cl.U, R.D. Euro 3,61, R.A. Euro 1,81;	
	- 33 , di complessivi ettari 9.99.36, di cui la Porzione AA , ettari 9.63.97, seminati-	
	vo, cl.3, R.D. Euro 298,71, R.A. Euro 174,25 e la Porzione AB , are 35.39, pasco-	
	lo arborato, cl.1, R.D. Euro 4,57, R.A. Euro 2,19;	
	- 36 , ettari 9.20.50, seminativo, cl.3, R.D. Euro 285,24, R.A. Euro 166,39;	
	- 39 , di complessivi ettari 6.83.40, di cui la Porzione AA , are 9.00, seminativo,	
	cl.4, R.D. Euro 1,39, R.A. Euro 1,63 e la Porzione AB , ettari 6.74.40, pascolo ce-	
	spugliato, cl.2, R.D. Euro 41,80, R.A. Euro 24,38;	
	- 100 , di complessive are 83.20, di cui la Porzione AA , are 82.14, seminativo,	
	cl.3, R.D. Euro 25,45, R.A. Euro 14,85 e la Porzione AB , are 1.06, pascolo arbo-	
	rato, cl.1, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,07;	
	- 101 , di complessive are 46.40, di cui la Porzione AA , are 45.22, seminativo,	
	cl.3, R.D. Euro 14,01, R.A. Euro 8,17 e la Porzione AB , are 1.18, pascolo arbora-	
	to, cl.1, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,07;	
	- 102 , are 11.50, seminativo, cl.3, R.D. Euro 3,56, R.A. Euro 2,08;	
	- 103 , are 3.80, seminativo, cl.3, R.D. Euro 1,18, R.A. Euro 0,69;	
	- 126 , ettari 12.70.40, seminativo, cl.4, R.D. Euro 196,83, R.A. Euro 229,64.	

	Quanto in oggetto pervenne come segue:	
	- quanto alle particelle 32, 39, 100, 101, 102, 103 e 126, in forza di successione	
	in morte di ROMANO Antonia Maria, che era nata a Craco il 21 gennaio 1918 e	
	deceduta a Stigliano il 28 aprile 2017, regolata da testamento olografo del 27 lu-	
	glio 2010, pubblicato con verbale a rogito Notar Nicola GRASSANO di Matera	
	in data 21 novembre 2017, Rep.n.44865, registrato a Matera il 22 detti al n.3726;	
	la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Matera il 23 marzo	
	2018, classificata con il n.176 del vol.9990;	
	- quanto alla particella 33, in forza di successione legittima in morte di ROMA-	
	NO Filomena, deceduta a Stigliano il 5 ottobre 2018, giusta dichiarazione di suc-	
	cessione presentata a Pisticci il 23 settembre 2019, classificata con il n.276663	
	del vol.88888;	
	- quanto alla particella 36, per un 1/6 (un sesto) indiviso ciascuno in forza della ci-	
	tata successione testamentaria in morte di ROMANO Antonia Maria, per 1/6 (un	
	sesto) indiviso ciascuno in forza della citata successione legittima in morte di RO-	
	MANO Filomena e per 1/6 (un sesto) indiviso ciascuno in forza di successione le-	
	gittima in morte di ROMANO Stella, deceduta a Craco il 14 settembre 2006, giu-	
	sta dichiarazione di successione presentata a Pisticci l'11 settembre 2007, classifi-	
	cata con il n.217 del vol.206.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà,	
	sopra e sotto il suolo, l’Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni dei	
	Fondi indicate nella Planimetria di cui all’Allegato A (il “ Diritto di Superficie ”).	
	Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e	
	mantenere l’Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso	
	divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in	

	questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e	
	che, all’esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti de-	
	finitivi, la Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizio-	
	namento dell’impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui	
	variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative	
	dell’impianto stesso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto De-	
	finitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
	1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331 c.c.) di rinnova-	
	re il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di com-	
	plessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definiti-	
	vo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinno-	
	vo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del	
	successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell’origina-	
	rio termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbliga-	
	no alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di du-	
	rata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il	
	medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, co-	
	me fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.	
	Articolo 2	
	(Costituzione delle servitù)	
	2.1 I signori ROMANO Francesco e ROMANO Bartolomeo , in ragione di 3/6	
	(tre sesti) indivisi ciascuno e congiuntamente per l'intero, promettono di costitui-	
	re, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell’interesse della Società	
	che, come sopra rappresentata, a sua volta promette di accettare, per sé o per per-	

	sona da nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c., le seguenti servitù:	
	- servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell’energia prodotta dall’Im-	
	pianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa ten-	
	sione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all’Allegato B. La servitù	
	di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori somma-	
	riamente rappresentati nell’Allegato A;	
	- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni dei Fondi ove insisterà	
	l’Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell’Allegato B, attraver-	
	so tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le “Ser-	
	vitù”). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere	
	necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esi-	
	genze operative dell’Impianto.	
	2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo,	
	ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 30 (trenta) anni. Alla scaden-	
	za, 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 prece-	
	dente 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 realizzazio-	
	ne dell’Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la	
	realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.	
	3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell’Impianto non comporta-	
	no l’estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo im-	
	pianto con caratteristiche analoghe all’Impianto.	

	3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull’Impianto	
	e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società	
	o di terzi che si trovi sui Fondi.	
	Articolo 4	
	(Condizione Sospensiva)	
	4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine	
	di 150 (centocinquanta) giorni dall’ottenimento dell’Autorizzazione Unica ai sen-	
	si del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano	
	intervenute impugnative di sorta in relazione all’Autorizzazione medesima nei	
	tempi previsti dalla legge.	
	4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 18	
	ottobre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331	
	c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di	
	ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proro-	
	ga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della scadenza	
	di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non	
	oltre il 18 ottobre 2025. All’atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al	
	Concedente una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 3.000,00 (tremila virgo-	
	la zero zero) corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero ze-	
	ro) per ettaro di superficie interessata, salvo aggiustamenti ai sensi del successivo	
	Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contrat-	
	to si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le	
	proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.	
	4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione so-	
	sensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e	

	la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.	
	4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al	
	presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinun-	
	ciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Artico-	
	lo 12.	
	4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono in-	
	tendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire	
	modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del proget-	
	to esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presen-	
	te Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcola-	
	to in proporzione a quello originariamente fissato.	
	4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del pre-	
	sente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua	
	proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.	
	Articolo 5	
	(Stipula del Contratto Definitivo)	
	5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la	
	costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “ Contratto Definitivo ”),	
	nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensi-	
	va di cui al precedente Articolo 4, presso il Notaio indicato dalla Società tramite	
	comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.	
	5.2 Il Concedente, una volta eseguito il riscatto si obbliga a predisporre tutta la	
	documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà dei Fondi in tem-	
	po utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali dirit-	
	ti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o del-	

	le Servitù. Il Concedente acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo	
	possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano	
	particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della	
	medesima Società.	
	5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga	
	del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto	
	5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare	
	la raccolta dei frutti naturali dei Fondi. Qualora però la Società preferisca proce-	
	dere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Pun-	
	to 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parzia-	
	le) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come ri-	
	sultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all’Ordine dei Dottori	
	Agronomi e dei Dottori Forestali o dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, no-	
	minato d’accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l’eventuale	
	ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni del-	
	la data di stipula del Contratto Definitivo.	
	5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contrat-	
	to per fatto imputabile alla Società, il Concedente avrà diritto a ritenere la Capar-	
	ra (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 dei	
	Fondi ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Au-	
	torizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescri-	

	zioni amministrative come tempo per tempo applicabili.	
	6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino dei Fondi di cui al precedente Punto	
	6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomi-	
	co, 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 tem-	
	po vigente, a inserire il Concedente quale ulteriore garantito nella medesima fide-	
	iussione. Le Parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simi-	
	le garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un’equivalente ga-	
	ranzia in favore del Concedente, per le medesime finalità.	
	6.4 Le parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simile ga-	
	ranzia dovesse venir meno nel futuro, nei confronti della Regione Basilicata, la	
	Società presterà sempre e comunque garanzia fideiussoria di primaria Compagnia	
	Italiana o Istituto Bancario in favore del Proprietario, per le medesime finalità, os-	
	sia demolizione, trasporti e costi di riciclo in discarica al fine del ripristino dei ter-	
	reni; l’importo da garantire non potrà essere con capitale inferiore al 10% (dieci	
	per cento) del valore a nuovo dei beni posti sopra i terreni, e consegnata preventi-	
	vamente l’istallazione degli impianti, pena la decadenza del Contatto Definitivo,	
	che si intenderà risolto con effetto di nullità.	
	Articolo 7	
	(Clausola penale)	
	7.1 Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione	
	dell’Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di viola-	

	zione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del precedente Articolo 5, lo	
	stesso sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al	
	doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la pro-	
	va del maggior danno.	
	Articolo 8	
	(Corrispettivi e caparra confirmatoria)	
	8.1 Ai fini della legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modificazioni, le parti,	
	previa ammonizione da me fattane, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,	
	sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reti-	
	centi, anche con riferimento ai poteri di accertamento dell'Amministrazione Fi-	
	nanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incom-	
	pleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:	
	a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 9.000,00 (nove-	
	mila virgola zero zero), è stata regolata nel modo seguente:	
	a1) quanto ad Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero), corri-	
	spondenti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per ettaro di	
	superficie interessata, saranno corrisposti, dalla " Società " al " Proprietario ", en-	
	tro il 29 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente	
	intestato al Concedente;	
	a2) quanto ad Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero), corri-	
	spondenti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per ettaro di	
	superficie interessata, saranno corrisposti, dalla " Società " al " Proprietario ", en-	
	tro il 19 gennaio 2022, al ricevimento della STMG (Soluzione tecnica minima ge-	
	nerale), a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente intestato al	
	Concedente;	

	b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.	
	8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corri-	
	spondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo annuo per la costituzione del Di-	
	ritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro	
	30.000,00 (trentamila virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 2.500,00 (duemi-	
	lacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (per ogni anno	
	di vigenza del Contratto) (il “Corrispettivo”). L'importo è da intendersi compren-	
	sivo del corrispettivo per tutte le connesse servitù e dei terreni individuati nelle	
	premesse del presente contratto, che verrà aggiornato annualmente secondo gli in-	
	dici ISTAT, da corrispondersi in 30 (trenta) rate annuali di uguale importo a de-	
	correre dalla data di stipula del contratto notarile; in ogni caso il corrispettivo an-	
	nuale per ettaro non potrà mai essere inferiore ad Euro 2.500,00 (duemilacinque-	
	cento virgola zero zero); in alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di	
	superficie per la durata di 30 (trenta) anni in un'unica soluzione attualizzata al	
	50% (cinquanta per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo	
	omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine,	
	pari ad Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun	
	ettaro dei terreni individuati nelle premesse del presente Contratto.	
	8.3 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il pre-	
	sente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve inten-	
	dersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponi-	
	bilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte. Le Parti di-	
	chiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai prece-	
	denti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società. Le Par-	
	ti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di	

	ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Concedente dalla realizzazio-	
	ne, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'e-	
	ventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di di-	
	ritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di super-	
	ficie.	
	8.4 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo pe-	
	riodo di durata di 30 (trenta) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati	
	per ulteriori 10 (dieci) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad Euro	
	2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro per anno rivalutato alla	
	data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% (cento per cento) delle varia-	
	zioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le fami-	
	glie, operai e impiegati (FOI).	
	8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno	
	essere effettuati mediante bonifico bancario.	
	8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente quanto previsto al precedente	
	articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assi-	
	curativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non in-	
	feriore al totale del corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con	
	rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.	
	Articolo 9	
	(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)	
	9.1 Il Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:	
	a) di avere la proprietà piena ed esclusiva dei Fondi, nonché il loro possesso indi-	
	sturbato;	
	b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di	

	quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri	
	vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'im-	
	pianto fotovoltaico;	
	c) che i Fondi risultano urbanisticamente qualificati ad uso agricolo (come da Cer-	
	tificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e al-	
	la data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici ri-	
	guardanti gli stessi Fondi.	
	9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e	
	dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente ri-	
	sulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle	
	variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecni-	
	co-costruttive della Società.	
	9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente con-	
	cede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento ai Fon-	
	di, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi neces-	
	sari, 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 Defini-	
	tivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Conce-	
	dente. Gli accessi ai Fondi saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le	
	colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'auto-	
	rizzazione della Società, diritti sui Fondi analoghi a quelli costituiti in favore del-	
	la medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si	
	impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun	

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

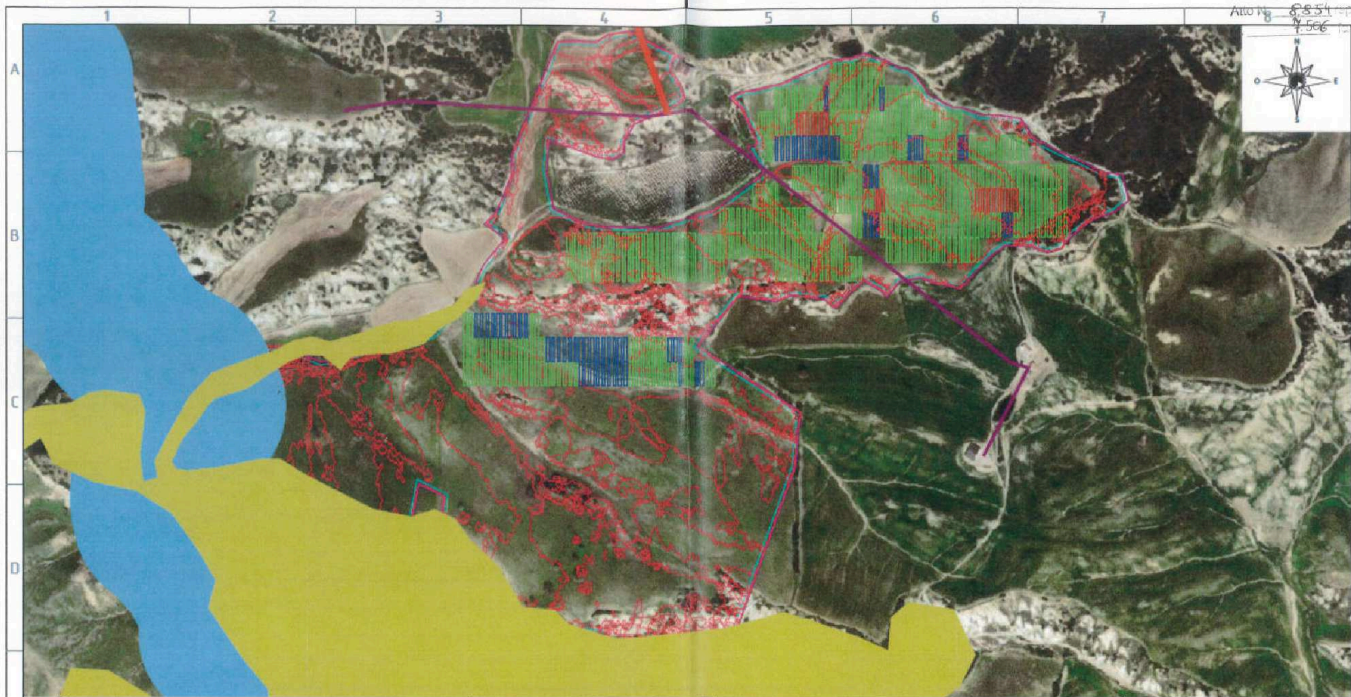
	realizzare l’Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società,	
	nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro	
	soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per	
	svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad e-	
	sclusivo carico della Società.	
	9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e	
	garanzie del Concedente di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s’in-	
	tenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Concedente sarà	
	tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come	
	tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Defini-	
	tivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.	
	9.9 Entro i 5 (cinque) giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definiti-	
	vo, i terreni che costituiscono l’area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio	
	fusto, radici comprese.	
	Articolo 10	
	(Recesso)	
	10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento senza	
	giustificazione alcuna e, in tal caso, il Concedente avrà diritto di ritenere le som-	
	me sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell’art.	
	1373 co. 3 c.c..	
	10.2 Ai fini dell’esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al	
	Concedente una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai	
	sensi dell’Articolo 12 che segue.	
	10.3 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto si risolverà di	
	diritto ex art. 1456 c.c. qualora la Società non ottenga nei termini di cui al prece-	

	dente articolo 4 tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e la messa	
	in esercizio dell’Impianto Fotovoltaico di cui in premessa. In tal caso il Conce-	
	dente potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.	
	Articolo 11	
	(Cessione del Contratto)	
	11.1 Il Concedente acconsente sin d’ora, ai sensi dell’art. 1406 c.c., alla cessione	
	della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della So-	
	cietà a soggetti terzi.	
	11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione con-	
	trattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione	
	al Concedente ai sensi dell’art. 1407 c.c..	
	11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà ri-	
	chiedere al Concedente, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il	
	presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra	
	il medesimo Concedente e il nuovo cessionario.	
	11.4 Il Concedente si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o	
	documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esen-	
	te da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.	
	11.5 La società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costitu-	
	zione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà	
	facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le	
	costruzioni posti in essere per la realizzazione dell’impianto fotovoltaico.	
	11.6 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti	
	terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul	
	Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti	

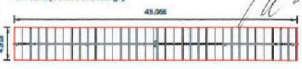
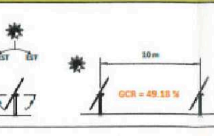
	dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi	
	dovuti al Proprietario.	
	Articolo 12	
	(Disposizioni varie)	
	12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà del-	
	le Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le	
	Parti in merito al suo oggetto.	
	12.2 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso	
	gli indirizzi indicati in epigrafe.	
	Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente	
	Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente valida-	
	mente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della	
	stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettro-	
	nica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata.	
	Articolo 13	
	(Spese ed oneri)	
	13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi inclu-	
	se le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli ap-	
	positi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.	
	Articolo 14	
	(Legge applicabile e foro competente)	
	14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.	
	14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla in-	
	terpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto	
	sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.	

[illegible]

ALLIGATO - VA
 Autostrada 655
 7.566 m.s.l.m.



*Ing. Mario Perin
 Giovanni Perin
 Perin & C. s.r.l.*



							PONDERA 17%
							RECCORDAZIONE PERIMETRALE 82 Ha
A	-	-	-	-	-	-	INDESSUATORE INTERNO 16
B	-	-	-	-	-	-	INDESSUATORE DI BORDO 67
C	-	-	-	-	-	-	INDESSUATORE ESTERNO -
	-	-	-	-	-	-	INDESSUATORE ESTERNO DI BORDO -
Totale	492	20	-	984	31488	-	INDESSUATORE ESTERNO CORNER 409

Layout Mia Donna

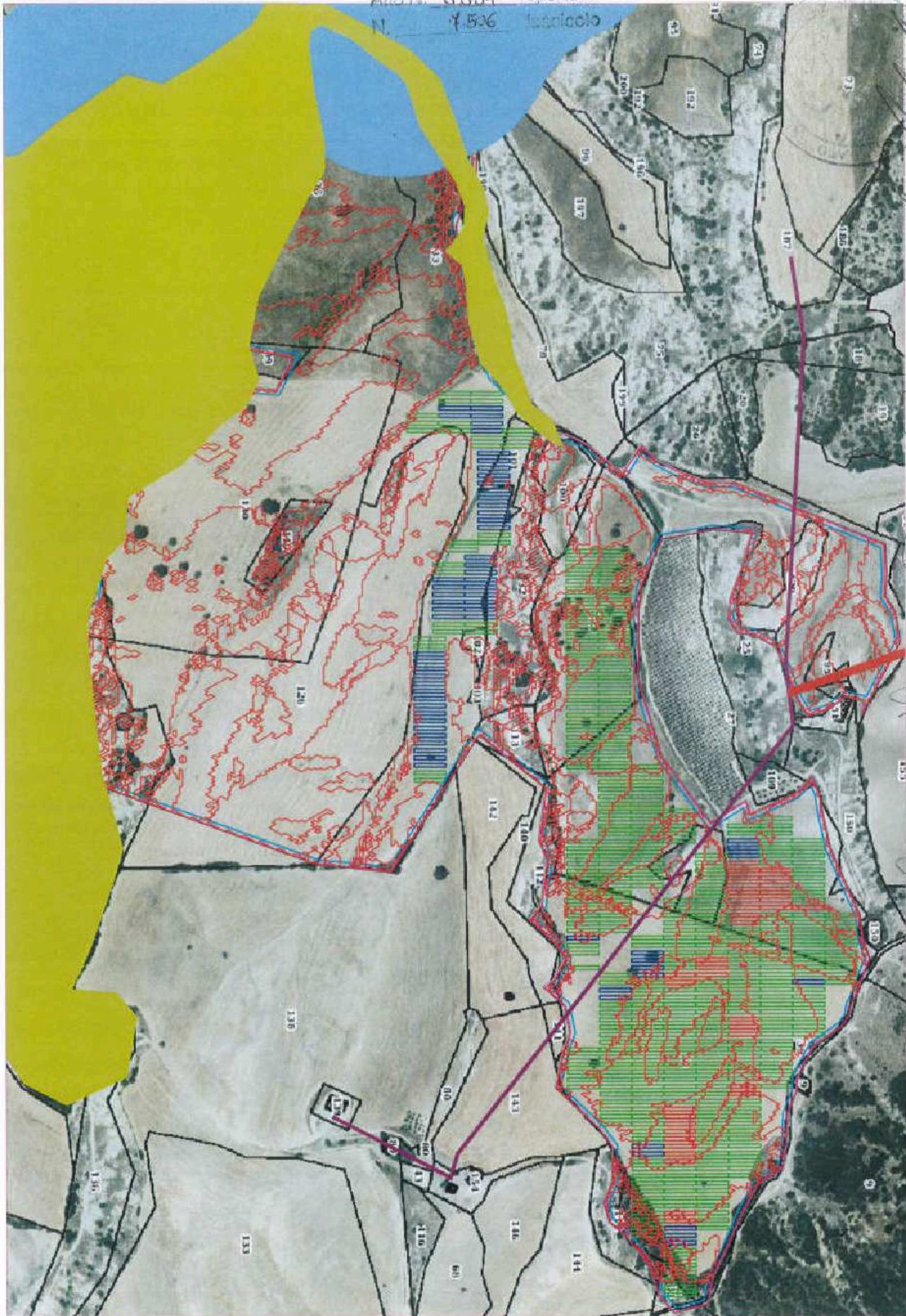
PROGETTO: 001
 DATA: 01/06/2016
 AUTORE: BR
 VERIFICATO: SC
 DATA: 01/06/2016

PROGETTO: 001
 DATA: 01/06/2016
 AUTORE: BR
 VERIFICATO: SC
 DATA: 01/06/2016

PROGETTO: 001
 DATA: 01/06/2016
 AUTORE: BR
 VERIFICATO: SC
 DATA: 01/06/2016



ALLIGATO 48^m
Atto N. 8.854 repertorio
N. 4.506 fascicolo



Alquino Ranieri
Romano Ranieri
Fascicolo 48^m

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 25 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.855

Numero della Raccolta 7.507

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

19 ottobre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **ROMANO Bartolomeo**, nato a Craco il 26 luglio 1957, residente a Matera, Via Cosenza n.9, codice fiscale RMN BTL 57L26 D128B, inoccupato, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni (di seguito denominato anche "**Proprietario**" o "**Concedente**").

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 44 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16221101005, R.E.A. numero RM-1642385, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 27 settembre 2021, Rep.n.2790, registrata a Ro-

	ma 4 l'1 ottobre 2021 al n.33525, depositata al Registro delle Imprese di Roma in	
	data 12 ottobre 2021 (di seguito denominata anche " Società ").	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, al presente atto	
	PREMETTONO	
	a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili	
	ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di	
	produzione elettrica denominato "Miadonna" mediante conversione diretta e indi-	
	retta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
	da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, ca-	
	bina 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 caratteristi-	
	che costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al pre-	
	sente contratto, sotto la lettera " A " - <u>Allegato A</u> (l'" Impianto ");	
	b) che il signor ROMANO Bartolomeo è pieno ed esclusivo proprietario di due	
	fondi rustici siti nel Comune di Craco, Contrada "Miadonna", distinti in Catasto	
	Terreni al foglio 41 , particelle 27 e 130 ; il signor ROMANO Bartolomeo garanti-	
	sce sotto la sua esclusiva responsabilità, che i Fondi di seguito indicati sono nella	
	sua piena disponibilità e pertanto ne può disporre in maniera piena ed esclusiva	
	garantendo altresì che i predetti Fondi sono liberi e vacui da persone e da cose,	
	nonché senza alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per a-	
	ver il Proprietario regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'eser-	
	cizio dei diritti di seguito concessi o comunque conseguenti alla esecuzione del	
	presente atto;	
	c) che la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella pla-	
	nimetria che si allega, al presente contratto, sotto la lettera " B " - <u>Allegato B</u>	

	("Planimetria"), un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende ac-	
	quisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto	
	fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passag-	
	gio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Allo sco-	
	po intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costru-	
	zione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;	
	d) che il Proprietario, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è	
	disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica dei Fondi alla So-	
	cietà, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di	
	realizzare l'Impianto sui Fondi conservandone la proprietà, e le menzionate ser-	
	vitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.	
	TANTO PREMESSO	
	quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e	
	stipulano quanto segue.	
	Articolo 1	
	(Costituzione del diritto di superficie)	
	1.1 Il signor ROMANO Bartolomeo si obbliga a costituire, ai sensi e per gli ef-	
	fetti dell'art.953 c.c., in favore della società " AMBRA SOLARE 44 S.R.L. "	
	che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sui	
	seguenti immobili siti in agro del Comune di Craco , Contrada "Miadonna" e pre-	
	cisamente:	
	a) fondo rustico della superficie di circa ettari quindici, are cinquantotto e centia-	
	re quaranta, confinante con strada, con proprietà Romano da due lati, salvo altri.	
	In Catasto Terreni, al foglio 41 , particella 27 , di complessivi ettari 15.58.40, di	
	cui la Porzione A , ettari 3.32.50, uliveto, cl.2, R.D. Euro 77,27, R.A. Euro 94,45	

	e la Porzione B , ettari 12.25.90, seminativo, cl.3, R.D. Euro 379,87, R.A. Euro	
	221,59;	
	b) fondo rustico della superficie di circa ettari undici, are undici e centiare settan-	
	tacinque, confinante con strada, con proprietà Romano da due lati, salvo altri.	
	In Catasto Terreni, al foglio 41 , particella 130 , di complessivi ettari 11.11.75, di	
	cui la Porzione AA , ettari 10.39.95, seminativo, cl.3, R.D. Euro 322,25, R.A. Eu-	
	ro 187,98, la Porzione AB , are 2.14, uliveto, cl.2, R.D. Euro 0,50, R.A. Euro	
	0,61 e la Porzione AC , are 69.66, pascolo arborato, cl.1, R.D. Euro 8,99, R.A.	
	Euro 4,32.	
	Quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di vendite a rogito Notaio Eugenio	
	LAPORTA, già di Pisticci, in data 11 ottobre 1983, Rep.n.19925, registrato a Pi-	
	sticci il 17 detti al n.1149 e trascritto a Matera il 20 ottobre 1983 ai nn.7470/6419.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà,	
	sopra e sotto il suolo, l’Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni dei	
	Fondi indicate nella Planimetria di cui all’Allegato A (il “ Diritto di Superficie ”).	
	Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e	
	mantenere l’Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso	
	divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in	
	questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e	
	che, all’esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti de-	
	finitivi, la Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizio-	
	namento dell’impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui	
	variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative	
	dell’impianto stesso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto De-	

		finitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
		1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331 c.c.) di rinnova-	
		re il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di com-	
		plessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definiti-	
		vo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinno-	
		vo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del	
		successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell’origina-	
		rio termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbliga-	
		no alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di du-	
		rata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il	
		medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, co-	
		me fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.	
		Articolo 2	
		(Costituzione delle servitù)	
		2.1 Il signor ROMANO Bartolomeo promette di costituire, ai sensi e per gli ef-	
		fetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell’interesse della Società che, come sopra rappre-	
		sentata, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sen-	
		si dell’art. 1401 c.c., le seguenti servitù:	
		- servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell’energia prodotta dall’Im-	
		pianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa ten-	
		sione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all’Allegato B. La servitù	
		di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori somma-	
		riamente rappresentati nell’Allegato A;	
		- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni dei Fondi ove insisterà	
		l’Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell’Allegato B, attraver-	

	so tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le “Ser-	
	vitù”). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere	
	necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esi-	
	genze operative dell’Impianto.	
	2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo,	
	ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 30 (trenta) anni. Alla scaden-	
	za, 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 prece-	
	dente 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 realizzazio-	
	ne dell’Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la	
	realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.	
	3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell’Impianto non comporta-	
	no l’estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo im-	
	pianto con caratteristiche analoghe all’Impianto.	
	3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull’Impianto	
	e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società	
	o di terzi che si trovi sui Fondi.	
	Articolo 4	
	(Condizione Sospensiva)	
	4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine	
	di 150 (centocinquanta) giorni dall’ottenimento dell’Autorizzazione Unica ai sen-	
	si del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano	

	interventute impugnative di sorta in relazione all’Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.	
	4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 18 ottobre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non oltre il 18 ottobre 2025. All’atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Concedente una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per 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 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.	
	4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell’esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12.	
	4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire	

	modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto	
	esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente	
	Contratto. In tal caso l’eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato	
	in proporzione a quello originariamente fissato.	
	4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente	
	contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua	
	proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.	
	Articolo 5	
	(Stipula del Contratto Definitivo)	
	5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la	
	costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “ Contratto Definitivo ”),	
	nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l’avveramento della condizione sospensiva	
	di cui al precedente Articolo 4, presso il Notaio indicato dalla Società tramite	
	comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.	
	5.2 Il Concedente, una volta eseguito il riscatto si obbliga a predisporre tutta la	
	documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà dei Fondi in tempo	
	utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti,	
	pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle	
	Servitù. Il Concedente acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo	
	possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano	
	particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della	
	medesima Società.	
	5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga	
	del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto	
	5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare	

	la raccolta dei frutti naturali dei Fondi. Qualora però la Società preferisca proce-	
	dere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Pun-	
	to 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parzia-	
	le) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come ri-	
	sultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all’Ordine dei Dottori	
	Agronomi e dei Dottori Forestali o dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, no-	
	minato d’accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l’eventuale	
	ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni del-	
	la data di stipula del Contratto Definitivo.	
	5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contrat-	
	to per fatto imputabile alla Società, il Concedente avrà diritto a ritenere la Capar-	
	ra (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 dei	
	Fondi ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Au-	
	torizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescri-	
	zioni amministrative come tempo per tempo applicabili.	
	6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino dei Fondi di cui al precedente Punto	
	6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomi-	
	co, 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 tem-	
	po vigente, a inserire il Concedente quale ulteriore garantito nella medesima fide-	
	iussione. Le Parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simi-	
	le garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un’equivalente ga-	
	ranzia in favore del Concedente, per le medesime finalità.	
	6.4 Le parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simile ga-	
	ranzia dovesse venir meno nel futuro, nei confronti della Regione Basilicata, la	
	Società presterà sempre e comunque garanzia fideiussoria di primaria Compagnia	
	Italiana o Istituto Bancario in favore del Proprietario, per le medesime finalità, os-	
	sia demolizione, trasporti e costi di riciclo in discarica al fine del ripristino dei ter-	
	reni; l’importo da garantire non potrà essere con capitale inferiore al 10% (dieci	
	per cento) del valore a nuovo dei beni posti sopra i terreni, e consegnata preventi-	
	vamente l’istallazione degli impianti, pena la decadenza del Contatto Definitivo,	
	che si intenderà risolto con effetto di nullità.	
	Articolo 7	
	(Clausola penale)	
	7.1 Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione	
	dell’Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di viola-	
	zione dell’obbligo assunto dal Concedente ai sensi del precedente Articolo 5, lo	
	stesso sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al	
	doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la pro-	
	va del maggior danno.	
	Articolo 8	
	(Corrispettivi e caparra confirmatoria)	
	8.1 Ai fini della legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modificazioni, le parti,	

	previa ammonizione da me fattane, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,	
	sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reti-	
	centi, anche con riferimento ai poteri di accertamento dell'Amministrazione Fi-	
	nanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incom-	
	pleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:	
	a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 4.500,00 (quat-	
	tromilacinquecento virgola zero zero), è stata regolata nel modo seguente:	
	a1) quanto ad Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero), corri-	
	spondenti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per ettaro di	
	superficie interessata, saranno corrisposti dalla " Società " al " Proprietario " en-	
	tro il 29 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario, con accredito su conto corrente	
	intestato al Concedente;	
	a2) quanto ad Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero), corri-	
	spondenti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per ettaro di	
	superficie interessata, saranno corrisposti dalla " Società " al " Proprietario " en-	
	tro il 19 gennaio 2022, al ricevimento della STMG (Soluzione tecnica minima ge-	
	nerale), a mezzo bonifico bancario, con accredito su conto corrente intestato al	
	Concedente;	
	b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.	
	8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corri-	
	spondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo annuale per la costituzione del	
	Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro	
	15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 2.500,00 (due-	
	milacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (per ogni	
	anno di vigenza del Contratto) (il " Corrispettivo "). L'importo è da intendersi	

	comprensivo del corrispettivo per tutte le connesse servitù e dei terreni individua-	
	ti nelle premesse del presente contratto, che verrà aggiornato annualmente secon-	
	do gli indici ISTAT, da corrispondersi in 30 (trenta) rate annuali di uguale impor-	
	to a decorrere dalla data di stipula del contratto notarile; in ogni caso il corrispetti-	
	vo annuale per ettaro non potrà mai essere inferiore ad Euro 2.500,00 (duemila-	
	cinquecento virgola zero zero); in alternativa si potrà definire il pagamento del di-	
	ritto di superficie per la durata di 30 (trenta) anni in un'unica soluzione attualizza-	
	ta al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo delle annualità per un im-	
	porto omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, ca-	
	bine, pari ad Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento virgola zero zero) per	
	ciascun ettaro dei terreni individuati nelle premesse del presente Contratto.	
	8.3 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il pre-	
	sente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve inten-	
	dersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponi-	
	bilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte. Le Parti di-	
	chiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai prece-	
	denti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società. Le Par-	
	ti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di	
	ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Concedente dalla realizzazio-	
	ne, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'e-	
	ventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di di-	
	ritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di super-	
	ficie.	
	8.4 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo pe-	
	riodo di durata di 30 (trenta) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati	

	per ulteriori 10 (dieci) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad Euro	
	2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro per anno rivalutato alla	
	data dell’eventuale rinnovo in misura pari al 100% (cento per cento) delle varia-	
	zioni accertate dall’ISTAT dell’indice generale dei prezzi al consumo per le fami-	
	glie, operai e impiegati (FOI).	
	8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno	
	essere effettuati mediante bonifico bancario.	
	8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente quanto previsto al precedente	
	articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assi-	
	curativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non in-	
	feriore al totale del corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con	
	rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.	
	Articolo 9	
	(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)	
	9.1 Il Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:	
	a) di avere la proprietà piena ed esclusiva dei Fondi, nonché il loro possesso indi-	
	sturbato;	
	b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di	
	quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri	
	vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell’im-	
	pianto fotovoltaico;	
	c) che i Fondi risultano urbanisticamente qualificati ad uso agricolo (come da Cer-	
	tificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e al-	
	la data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici ri-	
	guardanti gli stessi Fondi.	

	9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e	
	dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente ri-	
	sulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle	
	variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecni-	
	co-costruttive della Società.	
	9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente con-	
	cede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento ai Fon-	
	di, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi neces-	
	sari, 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 Defini-	
	tivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Conce-	
	dente. Gli accessi ai Fondi saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le	
	colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'auto-	
	rizzazione della Società, diritti sui Fondi analoghi a quelli costituiti in favore del-	
	la medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si	
	impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun	
	negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore sco-	
	modità 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 Defini-	
	tivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del pre-	
	sente Punto 9.4, il medesimo Concedente sarà obbligato a pagare alla Società, a	
	titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo	

	integrata), salva la prova del maggior danno.	
	9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull’Impianto e relative opere ac-	
	cessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad og-	
	getto l’Impianto (e/o le opere accessorie).	
	9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si im-	
	pegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo dei Fondi (in tutto o in parte) a	
	terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al pre-	
	sente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si im-	
	pegna a inserire nell’atto di trasferimento una clausola per far subentrare l’avente	
	causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Defi-	
	nitivo.	
	9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o con-	
	cessione per l’esercizio e la realizzazione dell’Impianto sui Fondi e si impegna a	
	intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse ne-	
	cessaria in qualità di Concedente dei Fondi, oltre a fornire le eventuali deleghe in	
	favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presen-	
	tare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di	
	qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per	
	realizzare l’Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società,	
	nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro	
	soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per	
	svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad e-	
	sclusivo carico della Società.	
	9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e	
	garanzie del Concedente di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s’in-	

	tenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Concedente sarà	
	tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come	
	tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Defini-	
	tivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.	
	9.9 Entro i 5 (cinque) giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definiti-	
	vo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio	
	fusto, radici comprese.	
	Articolo 10	
	(Recesso)	
	10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento senza	
	giustificazione alcuna e, in tal caso, il Concedente avrà diritto di ritenere le som-	
	me sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art.	
	1373 co. 3 c.c..	
	10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al	
	Concedente una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai	
	sensi dell'Articolo 12 che segue.	
	10.3 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto si risolverà di	
	diritto ex art. 1456 c.c. qualora la Società non ottenga nei termini di cui al prece-	
	dente articolo 4 tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e la messa	
	in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico di cui in premessa. In tal caso il Conce-	
	dente potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.	
	Articolo 11	
	(Cessione del Contratto)	
	11.1 Il Concedente acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione	
	della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della So-	

	cietà a soggetti terzi.	
	11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione	
	al Concedente ai sensi dell'art. 1407 c.c..	
	11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Concedente, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il	
	presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra	
	il medesimo Concedente e il nuovo cessionario.	
	11.4 Il Concedente si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o	
	documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.	
	11.5 La società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà	
	facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le	
	costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.	
	11.6 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti	
	terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul	
	Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti	
	dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi	
	dovuti al Proprietario.	
	Articolo 12	
	(Disposizioni varie)	
	12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle	
	Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le	
	Parti in merito al suo oggetto.	

	12.2 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso	
	gli indirizzi indicati in epigrafe.	
	Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente	
	Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente valida-	
	mente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della	
	stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettro-	
	nica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata.	
	Articolo 13	
	(Spese ed oneri)	
	13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi inclu-	
	se le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli ap-	
	positi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.	
	Articolo 14	
	(Legge applicabile e foro competente)	
	14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.	
	14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla in-	
	terpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto	
	sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.	
	Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.	
	Richiesto io Notaio	
	ho rogato quest'atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e com-	
	pletato di mio pugno, da me letto ai comparenti che lo dichiarano in tutto confor-	
	me alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore di-	
	ciotto e minuti venti.	
	Consta di cinque fogli di cui si sono occupate diciotto intere pagine e quanto	

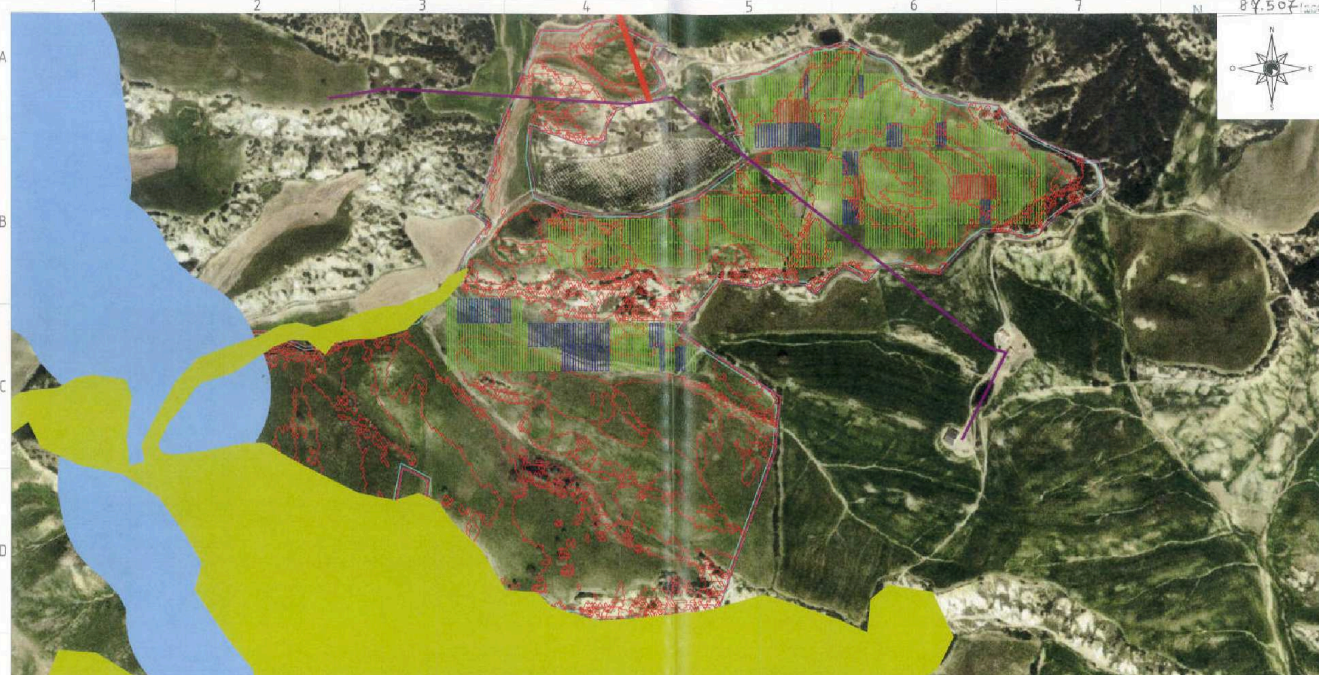
sin qui della presente.

Firmato: ROMANO Bartolomeo - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO

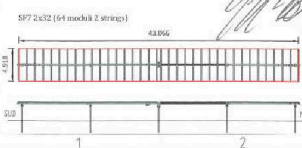
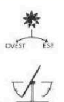
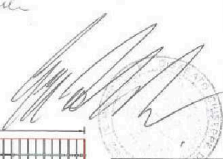
Notaio.

Vi è il sigillo.

ALLIGATO "A" w
 Auto N. 8.855
 N. 84.507



Romana Pirelli
 Roma



	Inseguatore	MWP	MWac	Strutture	Moduli (633 Wp)	Inverter	Cabine inverter	Rapporto DC/AC
A	-	-	-	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	492	20	-	984	31488	-	-	-

PENDENZA -17%	
REGOLAZIONE PERIMETRALE	82 Ha
INSEGUATORE INTERNO	16
INSEGUATORE DI BORDO	67
INSEGUATORE ESTERNO	-
INSEGUATORE ESTERNO DI BORDO	-
INSEGUATORE ESTERNO CORNER	409

Layout Mia Donna

Nome Doc: Layout SCALA: 1:5000

PROGETTISTA: Soltec

PROGETTO: Mia Donna

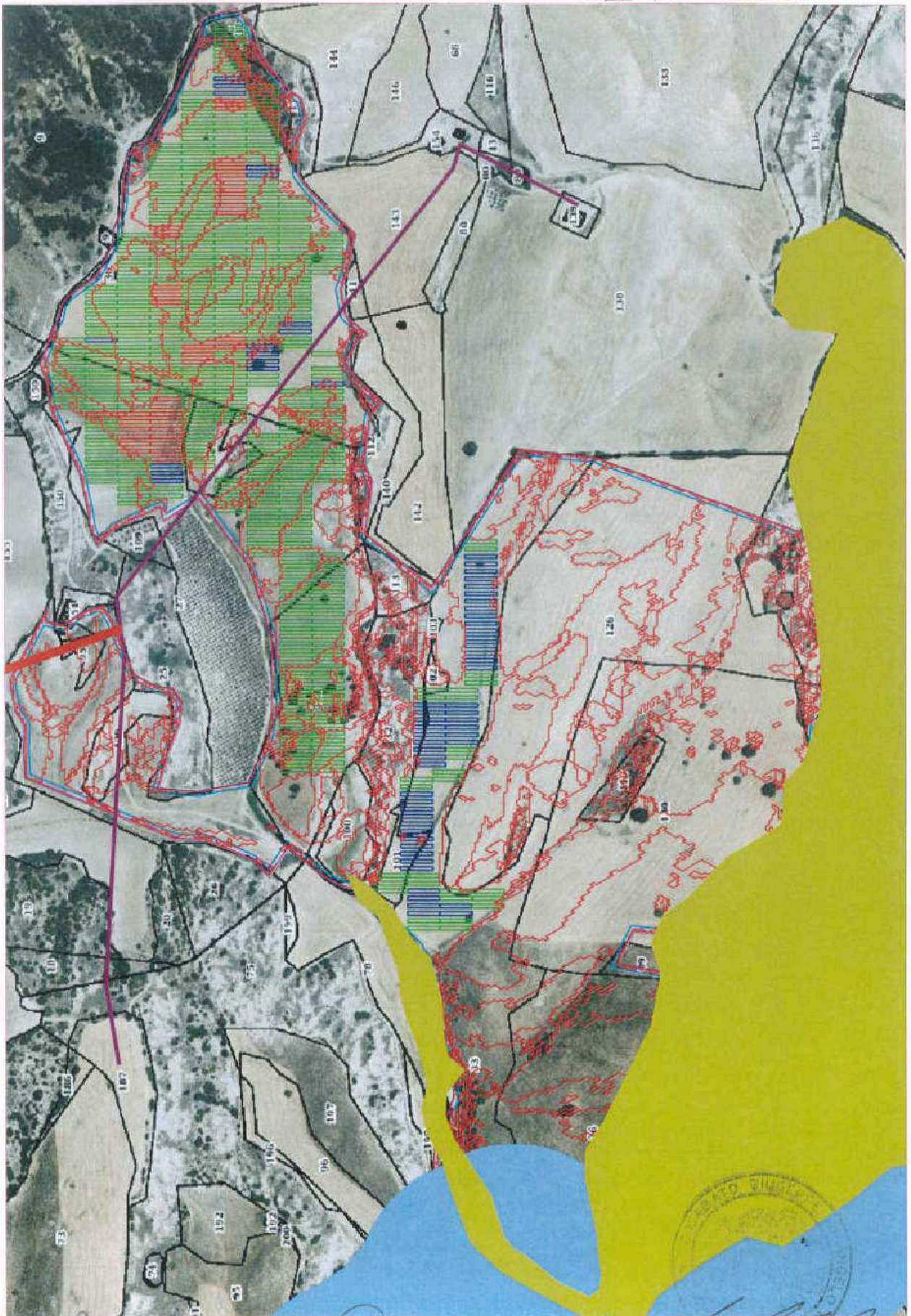
Formale: A3

FOGLIO N°:

COORDINATE DOCUMENTO: COORDINATE DOCUMENTO

NUMERO VERSIONI: 01

ALLIGATO n. 31
Atto N. 8.853 repertorio
N. 7.507 fascicolo



Romano Bariletti
Fazio J. C. 4

[Handwritten signature]

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 25 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.853

Numero della Raccolta 7.505

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

19 ottobre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **ROMANO Francesco**, nato a Craco il 20 agosto 1954, residente a Matera, Via Ponchielli n.16, codice fiscale RMN FNC 54M20 D128Z, pensionato, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni (di seguito denominato anche "**Proprietario**").

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 44 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16221101005, R.E.A. numero RM-1642385, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 27 settembre 2021, Rep.n.2790, registrata a Ro-

	ma 4 l'1 ottobre 2021 al n.33525, depositata al Registro delle Imprese di Roma in	
	data 12 ottobre 2021 (di seguito denominata anche " Società ").	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, al presente atto	
	PREMETTONO	
	a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili	
	ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di	
	produzione elettrica denominato "Miadonna" mediante conversione diretta e indi-	
	retta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
	da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, ca-	
	bina 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 caratteristi-	
	che costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al pre-	
	sente contratto, sotto la lettera " A " - <u>Allegato A</u> (l'" Impianto ");	
	b) che il signor ROMANO Francesco è pieno ed esclusivo proprietario di un com-	
	prensorio di terreni sito nel Comune di Craco, Contrada "Miadonna", distinto in	
	Catasto Terreni al foglio 41 , particelle 29 (per una porzione di are 79.36), 95 (per	
	una porzione di are 19.20), 128 (per una porzione di ha 4.18.52) e 129 (per una	
	porzione di are 72.03); il signor ROMANO Francesco garantisce sotto la sua e-	
	scclusiva responsabilità, che i Fondi di seguito indicati sono nella sua piena dispo-	
	nibilità e pertanto ne può disporre in maniera piena ed esclusiva garantendo al-	
	tresì che i predetti Fondi sono liberi e vacui da persone e da cose, nonché senza	
	alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprie-	
	tario regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio dei diritti	
	di seguito concessi o comunque conseguenti alla esecuzione del presente atto;	
	c) che la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella pla-	

	nimetria che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "B" - Allegato B	
	("Planimetria"), un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende ac-	
	quisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto	
	fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passag-	
	gio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Allo sco-	
	po intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costru-	
	zione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;	
	d) che il Proprietario, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è	
	disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica dei Fondi alla So-	
	cietà, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di	
	realizzare l'Impianto sui Fondi conservandone la proprietà, e le menzionate ser-	
	vitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.	
	TANTO PREMESSO	
	quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e	
	stipulano quanto segue.	
	Articolo 1	
	(Costituzione del diritto di superficie)	
	1.1 Il signor ROMANO Francesco si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effet-	
	ti dell'art.953 c.c., in favore della società "AMBRA SOLARE 44 S.R.L." che,	
	come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul se-	
	guente immobile sito in agro del Comune di Craco , Contrada "Miadonna" e pre-	
	cisamente:	
	- comprensorio di terreni poco distanti tra loro, della superficie di circa ettari cin-	
	que, are ottantanove e centiare undici, confinante con strada, con proprietà Rigiro-	
	ne e con proprietà Romano, salvo altri.	

	In Catasto Terreni, al foglio 41 , particelle:	
	- 29 , are 79.36, seminativo, cl.4, R.D. Euro 12,30, R.A. Euro 14,35;	
	- 95 , are 19.20, seminativo, cl.3, R.D. Euro 5,95, R.A. Euro 3,47;	
	- 128 , ettari 4.18.52, seminativo, cl.3, R.D. Euro 129,69, R.A. Euro 75,65;	
	- 129 , di complessive are 72.03, di cui la Porzione AA , are 43.70, seminativo,	
	cl.3, R.D. Euro 13,35, R.A. Euro 7,79 e la Porzione AB , are 28.33, pascolo arbo-	
	rato, cl.1, R.D. Euro 3,66, R.A. Euro 1,76.	
	Quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di vendite a rogito Notaio Eugenio	
	LAPORTA, già di Pisticci, in data 11 ottobre 1983, Rep.n.19925, registrato a Pi-	
	sticci il 17 detti al n.1149 e trascritto a Matera il 20 ottobre 1983 ai nn.7470/6419.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà,	
	sopra e sotto il suolo, l’Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni dei	
	Fondi indicate nella Planimetria di cui all’Allegato A (il “ Diritto di Superficie ”).	
	Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e	
	mantenere l’Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso	
	divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in	
	questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e	
	che, all’esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti de-	
	finitivi, la Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizio-	
	namento dell’impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui	
	variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative	
	dell’impianto stesso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto De-	
	finitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
	1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell’art. 1331 c.c.) di rinnova-	

	re il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di com-	
	plessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del	
	successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il	
	medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.	
	Articolo 2	
	(Costituzione delle servitù)	
	2.1 Il signor ROMANO Francesco promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società che, come sopra rappresentata, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., le seguenti servitù:	
	- servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato A;	
	- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni dei Fondi ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le “ Servitù ”). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere	

	necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esi-	
	genze operative dell’Impianto.	
	2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo,	
	ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 30 (trenta) anni. Alla scaden-	
	za, 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 prece-	
	dente 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 realizzazio-	
	ne dell’Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la	
	realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.	
	3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell’Impianto non comporta-	
	no l’estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo im-	
	pianto con caratteristiche analoghe all’Impianto.	
	3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull’Impianto	
	e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società	
	o di terzi che si trovi sui Fondi.	
	Articolo 4	
	(Condizione Sospensiva)	
	4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine	
	di 150 (centocinquanta) giorni dall’ottenimento dell’Autorizzazione Unica ai sen-	
	si del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano	
	intervenute impugnative di sorta in relazione all’Autorizzazione medesima nei	
	tempi previsti dalla legge.	

	4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 18	
	ottobre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331	
	c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di	
	ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proro-	
	ga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della scadenza	
	di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non	
	oltre il 18 ottobre 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al	
	Concedente una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 1.472,77 (millequattro-	
	centosettantadue virgola settantasette) corrispondenti ad Euro 250,00 (duecento-	
	cinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, salvo aggiusta-	
	menti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla	
	Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente inte-	
	grata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del pre-	
	sente Punto 4.2.	
	4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione so-	
	sensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e	
	la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.	
	4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al	
	presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinun-	
	ciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Artico-	
	lo 12.	
	4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono in-	
	tendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire	
	modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del proget-	
	to esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presen-	

	te Contratto. In tal caso l’eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcola-	
	to in proporzione a quello originariamente fissato.	
	4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del pre-	
	sente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua	
	proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.	
	Articolo 5	
	(Stipula del Contratto Definitivo)	
	5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la	
	costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “ Contratto Definitivo ”),	
	nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l’avveramento della condizione sospensi-	
	va di cui al precedente Articolo 4, presso il Notaio indicato dalla Società tramite	
	comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.	
	5.2 Il Concedente, una volta eseguito il riscatto si obbliga a predisporre tutta la	
	documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà dei Fondi in tem-	
	po utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali dirit-	
	ti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o del-	
	le Servitù. Il Concedente acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo	
	possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano	
	particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della	
	medesima Società.	
	5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga	
	del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto	
	5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare	
	la raccolta dei frutti naturali dei Fondi. Qualora però la Società preferisca proce-	
	dere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Pun-	

	to 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parzia-	
	le) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come ri-	
	sultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all’Ordine dei Dottori	
	Agronomi e dei Dottori Forestali o dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, no-	
	minato d’accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l’eventuale	
	ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni del-	
	la data di stipula del Contratto Definitivo.	
	5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contrat-	
	to per fatto imputabile alla Società, il Concedente avrà diritto a ritenere la Capar-	
	ra (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 dei	
	Fondi ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Au-	
	torizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescri-	
	zioni amministrative come tempo per tempo applicabili.	
	6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino dei Fondi di cui al precedente Punto	
	6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomi-	
	co, 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 tem-	
	po vigente, a inserire il Concedente quale ulteriore garantito nella medesima fide-	

	iussione. Le Parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simi-	
	le garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un’equivalente ga-	
	ranzia in favore del Concedente, per le medesime finalità.	
	6.4 Le parti convengono che, qualora l’obbligo ex lege di prestare una simile ga-	
	ranzia dovesse venir meno nel futuro, nei confronti della Regione Basilicata, la	
	Società presterà sempre e comunque garanzia fideiussoria di primaria Compagnia	
	Italiana o Istituto Bancario in favore del Proprietario, per le medesime finalità, os-	
	sia demolizione, trasporti e costi di riciclo in discarica al fine del ripristino dei ter-	
	reni; l’importo da garantire non potrà essere con capitale inferiore al 10% (dieci	
	per cento) del valore a nuovo dei beni posti sopra i terreni, e consegnata preventi-	
	vamente l’istallazione degli impianti, pena la decadenza del Contatto Definitivo,	
	che si intenderà risolto con effetto di nullità.	
	Articolo 7	
	(Clausola penale)	
	7.1 Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione	
	dell’Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di viola-	
	zione dell’obbligo assunto dal Concedente ai sensi del precedente Articolo 5, lo	
	stesso sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al	
	doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la pro-	
	va del maggior danno.	
	Articolo 8	
	(Corrispettivi e caparra confirmatoria)	
	8.1 Ai fini della legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modificazioni, le parti,	
	previa ammonizione da me fattane, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,	
	sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reti-	

	centi, anche con riferimento ai poteri di accertamento dell'Amministrazione Fi-	
	nanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incom-	
	pleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:	
	a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 4.418,32 (quat-	
	tromilaquattrocentodiciotto virgola trentadue), viene regolata nel modo seguente:	
	a1) quanto ad Euro 2.209,16 (duemiladuecentonove virgola sedici), corrisponden-	
	ti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per ettaro di superfi-	
	cie interessata, saranno corrisposti dalla " Società " al " Proprietario " entro il 29	
	ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente intestato	
	a ROMANO Francesco;	
	a2) quanto ad Euro 2.209,16 (duemiladuecentonove virgola sedici), corrisponden-	
	ti ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque virgola zero zero) per ettaro di superfi-	
	cie interessata, saranno corrisposti dalla " Società " al " Proprietario " entro il 19	
	gennaio 2022, al ricevimento della STMG (Soluzione tecnica minima generale),	
	a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente intestato a ROMANO	
	Francesco;	
	b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.	
	8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corri-	
	spondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di	
	Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 14.727,75	
	(quattordicimilasettecentoventisette virgola settantacinque), corrispondenti ad Eu-	
	ro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie inte-	
	ressata (per ogni anno di vigenza del Contratto) (il " Corrispettivo "). L'importo è	
	da intendersi comprensivo del corrispettivo per tutte le connesse servitù e dei ter-	
	reni individuati nelle premesse del presente contratto, che verrà aggiornato an-	

	nualmente secondo gli indici ISTAT, da corrispondersi in 30 (trenta) rate annuali	
	di uguale importo a decorrere dalla data di stipula del contratto notarile; in ogni	
	caso il corrispettivo annuale per ettaro non potrà mai essere inferiore ad Euro	
	2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero); in alternativa si potrà definire il	
	pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 (trenta) anni in un'unica so-	
	luzione attualizzata al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo delle an-	
	nualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di	
	strade, cavidotti, cabine, pari ad Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento vir-	
	gola zero zero) per ciascun ettaro dei terreni individuati nelle premesse del pre-	
	sente Contratto.	
	8.3 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il pre-	
	sente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve inten-	
	dersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponi-	
	bilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte. Le Parti di-	
	chiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai prece-	
	denti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società. Le Par-	
	ti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di	
	ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Concedente dalla realizzazio-	
	ne, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'e-	
	ventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di di-	
	ritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di super-	
	ficie.	
	8.4 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo pe-	
	riodo di durata di 30 (trenta) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati	
	per ulteriori 10 (dieci) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad Euro	

	2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro per anno rivalutato alla	
	data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% (cento per cento) delle varia-	
	zioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le fami-	
	glie, operai e impiegati (FOI).	
	8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno	
	essere effettuati mediante bonifico bancario.	
	8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente quanto previsto al precedente	
	articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assi-	
	curativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non in-	
	feriore al totale del corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con	
	rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.	
	Articolo 9	
	(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)	
	9.1 Il Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:	
	a) di avere la proprietà piena ed esclusiva dei Fondi, nonché il loro possesso indi-	
	sturbato;	
	b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di	
	quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri	
	vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'im-	
	pianto fotovoltaico;	
	c) che i Fondi risultano urbanisticamente qualificati ad uso agricolo (come da Cer-	
	tificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e al-	
	la data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici ri-	
	guardanti gli stessi Fondi.	
	9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e	

	dei manufatti che andranno a comporre l’Impianto, per come sommariamente ri-	
	sulta dall’Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle	
	variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecni-	
	co-costruttive della Società.	
	9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente con-	
	cede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento ai Fon-	
	di, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi neces-	
	sari, 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 Defini-	
	tivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Conce-	
	dente. Gli accessi ai Fondi saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le	
	colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l’auto-	
	rizzazione della Società, diritti sui Fondi analoghi a quelli costituiti in favore del-	
	la medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si	
	impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun	
	negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore sco-	
	modità 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 Defini-	
	tivo. In caso di violazione dell’obbligo assunto dal Concedente ai sensi del pre-	
	sente Punto 9.4, il medesimo Concedente sarà obbligato a pagare alla Società, a	
	titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo	
	integrata), salva la prova del maggior danno.	

	9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull’Impianto e relative opere ac-	
	cessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad og-	
	getto l’Impianto (e/o le opere accessorie).	
	9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si im-	
	pegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo dei Fondi (in tutto o in parte) a	
	terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al pre-	
	sente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si im-	
	pegna a inserire nell’atto di trasferimento una clausola per far subentrare l’avente	
	causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Defi-	
	nitivo.	
	9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o con-	
	cessione per l’esercizio e la realizzazione dell’Impianto sui Fondi e si impegna a	
	intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse ne-	
	cessaria in qualità di Concedente dei Fondi, oltre a fornire le eventuali deleghe in	
	favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presen-	
	tare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di	
	qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per	
	realizzare l’Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società,	
	nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro	
	soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per	
	svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad e-	
	sclusivo carico della Società.	
	9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e	
	garanzie del Concedente di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s’in-	
	tenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Concedente sarà	

	tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come	
	tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Defini-	
	tivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.	
	9.9 Entro i 5 (cinque) giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definiti-	
	vo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio	
	fusto, radici comprese.	
	Articolo 10	
	(Recesso)	
	10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento senza	
	giustificazione alcuna e, in tal caso, il Concedente avrà diritto di ritenere le som-	
	me sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art.	
	1373 co. 3 c.c..	
	10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al	
	Concedente una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai	
	sensi dell'Articolo 12 che segue.	
	10.3 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto si risolverà di	
	diritto ex art. 1456 c.c. qualora la Società non ottenga nei termini di cui al prece-	
	dente articolo 4 tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e la messa	
	in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico di cui in premessa. In tal caso il Conce-	
	dente potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.	
	Articolo 11	
	(Cessione del Contratto)	
	11.1 Il Concedente acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione	
	della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della So-	
	cietà a soggetti terzi.	

	11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Concedente ai sensi dell’art. 1407 c.c..	
	11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Concedente, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo Concedente e il nuovo cessionario.	
	11.4 Il Concedente si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.	
	11.5 La società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell’impianto fotovoltaico.	
	11.6 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.	
	Articolo 12	
	(Disposizioni varie)	
	12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.	
	12.2 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso	

	gli indirizzi indicati in epigrafe.	
	Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente	
	Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente valida-	
	mente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della	
	stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettro-	
	nica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata.	
	Articolo 13	
	(Spese ed oneri)	
	13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi inclu-	
	se le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli ap-	
	positi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.	
	Articolo 14	
	(Legge applicabile e foro competente)	
	14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.	
	14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla in-	
	terpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto	
	sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.	
	Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.	
	Richiesto io Notaio	
	ho rogato quest'atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e com-	
	pletato di mio pugno, da me letto ai comparenti che lo dichiarano in tutto confor-	
	me alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore se-	
	dici e minuti cinque.	
	Consta di cinque fogli di cui si sono occupate diciotto intere pagine e quanto	
	sin qui della presente.	

ALLIGATO "A"
Atto N. 8853 riportato
N. 4505 fascicolo



Manuale Tecnico

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 25 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio