



Comune di Montemilone



Comune di Venosa



Comune di Palazzo San Gervasio

proponente:

# AMBRA SOLARE 10 S.R.L.

Via XX Settembre 1, 00187 - Roma (RM) - P.IVA/C.F. 15946121009 - pec: ambrasolare10srl@legalmail.it



id:

**A.1.e**

GRUPPO  
**Powertis**

DISCIPLINA:	PD	TIPOLOGIA:	R	FORMATO:	A4
FOGLIO:	1 di 1	SCALA:	--	Nome file:	A.1.e_Disponibilita.pdf

titolo del progetto:

**PROGETTO PER LA COSTRUZIONE  
E L'ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGRIFOTOVOLTAICO,  
DELLE OPERE CONNESSE E DELLE INFRASTRUTTURE INDISPENSABILI,  
DENOMINATO "LUPARA"**

nome elaborato:

**DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA DISPONIBILITÀ DELLE AREE**

progettazione:

Rev:	Data Revisione	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	11/10/2021	PRIMA EMISSIONE	New Dev.	PW	PW



**NEWDEVELOPMENTS**



**NEW DEVELOPMENTS S.r.l.**  
piazza Europa, 14 - 87100 Cosenza (CS)

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE DI ATTO DI NOTORIETÀ  
(D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)**

Il sottoscritto **Otin Pintado Pablo Miguel**, nato a Huesca il 04/10/1976, in qualità di Rappresentante della società **Ambra Solare 10 S.r.l.** con sede legale in Via Venti Settembre,1 CAP 00187, comune di Roma, C.F./P.IVA 15946121009, in qualità di richiedente e produttore della richiesta di connessione a cui la presente è allegata, consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 D.P.R. n. 445/2000

**DICHIARA**

che la società **Ambra Solare 10 S.r.l.** ha la disponibilità dei terreni relativi all' Area di Impianto del progetto agri-voltaico denominato "Lupara", come specificati in Tabella 1, in virtù della stipula di Contratti preliminari per la costituzione dei diritti di superficie e servitù sottoscritti in forma di atto pubblico come specificato in Tabella 1. I diritti necessari alla realizzazione delle opere connesse (inclusi cavidotto di collegamento, sottostazione elettrica) saranno successivamente acquisiti a mezzo accordo con gli aventi diritti sui terreni o mediante procedura di esproprio.

*Tabella 1*

<b>Comune</b>	<b>Fg.</b>	<b>p.la</b>	<b>Ditta Catastale</b>	<b>Riferimenti Contratto Preliminare</b>
Montemilone	33	10	Dionisio Giuseppe, Liberatore Anna	Preliminare DDS sottoscritto in data 12/10/2021
Montemilone	33	11	Dionisio Giuseppe, Liberatore Anna	Preliminare DDS sottoscritto in data 12/10/2021
Montemilone	33	23	Dionisio Giuseppe, Liberatore Anna	Preliminare DDS sottoscritto in data 12/10/2021
Montemilone	33	53	Dionisio Giuseppe, Liberatore Anna	Preliminare DDS sottoscritto in data 12/10/2021
Montemilone	34	35	Antonio Dionisio, Angelo Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	97	Antonio Dionisio, Angelo Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	98	Antonio Dionisio, Angelo Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	103	Antonio Dionisio, Angelo Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	104	Antonio Dionisio, Angelo Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	105	Antonio Dionisio, Angelo Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	174	Antonio Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	175	Antonio Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Montemilone	34	176	Antonio Dionisio	Preliminare DDS sottoscritto in data 22/05/2020
Palazzo San Gervasio	1	70	Romanelli Mario	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Palazzo San Gervasio	1	200	Romanelli Mario	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Palazzo San Gervasio	1	1225	Romanelli Mario	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Venosa	42	244	Romanelli Mario	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Venosa	42	105	Romanelli Mario	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Venosa	42	253	Romanelli Mario	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Venosa	42	162	Romanelli Antonio	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Venosa	42	294	Romanelli Antonio	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Venosa	42	103	Romanelli Antonio	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021
Venosa	42	161	Romanelli Antonio	Preliminare DDS sottoscritto in data 11/05/2021

Roma 03/11/2021

Ambra Solare 10 S.r.l.  
Otin Pintado Pablo Miguel

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

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 11 maggio 2021

**Tra**

Romanelli Mario, nato a Palazzo San Gervasio (PZ), il 14/12/1966 e residente in via ,  
, 85026 Palazzo San Gervasio (PZ), codice fiscale RMNMRA66T14G261S di stato civile  
[•], in regime di [comunione]/[separazione] dei beni]

(di seguito il “**Proprietario**”)

**e**

Ambra Solare 10 S.r.l., con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Tevere, 41,  
capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese  
di Roma 15946121009, qui rappresentata dall’amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado  
(di seguito, la “**Società**”)

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

**Premesso che:**

- (a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Montemilone (PZ), un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, *inverter*, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l’impianto idoneo all’uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell’**Allegato A** (l’“**Impianto**”);
- (b) il Proprietario ha la piena proprietà del seguente fondo (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)	Occupazione particella
Palazzo San Gervasio	1	70	0.99.96	Totale
“	“	200	0.38.40	Totale
“	“	1225	5.06.54	Totale
Venosa	42	244	0.22.44	Totale
“	“	105	5.80.96	Totale
“	“	253	0.57.40	Totale
<b>Totale</b>	-	-	<b>13.05.70</b>	<b>Totale</b>

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) (megawatt, “**MWp**”) e tale area comprende il Fondo (come indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato B** – “**Planimetria**”);

- (d) ai fini della presentazione dell'istanza per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto, la Società intende costituire sul Fondo:
- (i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;
  - (ii) un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;
  - (iii) un diritto di servitù di passaggio per l'accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;
- (e) il Proprietario, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

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

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

- 1.1 Il Proprietario promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 953 e ss. c.c. in favore della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato A (il “**Diritto di Superficie**”). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.
- 1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.
- 1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine [trentennale]. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (*i.e.*, per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), *mutatis mutandis*.

#### **Articolo 2 (Costituzione delle servitù)**

- 2.1 Il Proprietario promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. –, le seguenti servitù:
- (i) servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato A;
  - (ii) servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi;

(di seguito, congiuntamente, le “Servitù”). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

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

### **Articolo 3 (Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)**

- 3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.
- 3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.
- 3.3 È escluso in ogni caso in favore del Proprietario qualsiasi diritto sull'Impianto e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società o di terzi che si trovi sul Fondo.

### **Articolo 4 (Condizione Sospensiva)**

- 4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.
- 4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (e cioè entro il 11 maggio 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. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 11 maggio 2025).

All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore Caparra di importo pari a euro ~~3.000,00 (tre mila euro)~~ annui, per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali euro ~~3.000,00 (tre mila euro)~~, salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

- 4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.
- 4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12.
- 4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà optare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo con adeguamento proporzionale del Corrispettivo e della Caparra (qualora la Caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo).

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

- 5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 5.2 Il Proprietario si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Proprietario acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.
- 5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

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

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

- 6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo *ante-operam* in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.
- 6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino del Fondo di cui al precedente Punto 6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomico, fatte salve eventuali diverse previsioni di legge o prescrizioni amministrative.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Proprietario quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo *ex lege* di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore della Proprietario, per le medesime finalità.

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

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

**Articolo 8**  
**(Corrispettivi e caparra confirmatoria)**

- 8.1 All'atto della sottoscrizione del presente Contratto, la Società ha corrisposto al Proprietario la somma di euro ~~2.250,00 (due mila duecento cinquanta/00)~~, corrispondenti a euro ~~250,00 (duecento cinquanta/00)~~ annui, per ettaro di superficie interessata], a titolo di caparra confirmatoria.
- 8.2 La Società si impegna a corrispondere al Proprietario i seguenti importi, sempre a titolo di caparra confirmatoria (definiti, congiuntamente alla somma di cui al precedente punto 8.1 e/o ai corrispettivi delle eventuali proroghe, complessivamente, la "Caparra"):
- (i) euro ~~2.250,00 (due mila duecento cinquanta/00)~~ (corrispondenti a euro ~~250,00 (duecento cinquanta/00)~~ annui, per ettaro di superficie interessata) all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai fini della relativa trascrizione ai sensi del successivo Articolo 12.3, da corrispondere integralmente entro e non oltre la data della relativa stipula;
- 8.3 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e



- 9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Proprietario sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.
- 9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere accessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto (e/o le opere accessorie).
- 9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Proprietario si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.
- 9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietario del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore della Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.
- 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s'intenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Proprietario sarà tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.

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

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

effetti a causa del mancato avveramento delle condizioni sospensive nei termini di cui al precedente Articolo 4.

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

- 11.1 Il Proprietario acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi, facenti parte del medesimo gruppo societario della Società o enti finanziatori dell'Impianto.
- 11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell'art. 1407 c.c.
- 11.3 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto 11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.
- 11.4 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Proprietario, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo il Proprietario e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Società.
- 11.5 Il Proprietario si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

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

- 12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.
- 12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Proprietario:  
Romanelli Mario  
Via   
85026 Palazzo San Gervasio (PZ)  
PEC: mario.romanelli@pec.agritel.it

se alla Società:  
**Ambra Solare 10 S.r.l.**  
Via Venti Tevere 41  
00187 - Roma (RM)  
Alla cortese attenzione di Pablo Otin e  
Roberto Capuozzo  
Email: pablo.otin@powertis.com e  
roberto@powertis.com  
PEC: powertis@legalmail.it

- 12.3 Trascrizione del Contratto – Prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario, dietro semplice richiesta della Società, si impegna a comparire innanzi al notaio individuato dalla Società ai fini della ripetizione del presente Contratto nella forma

idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., dietro convocazione della Società con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

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

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

**Articolo 14**  
**(Legge applicabile e foro competente)**

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

---

**Ambra Solare 10 S.r.l.**



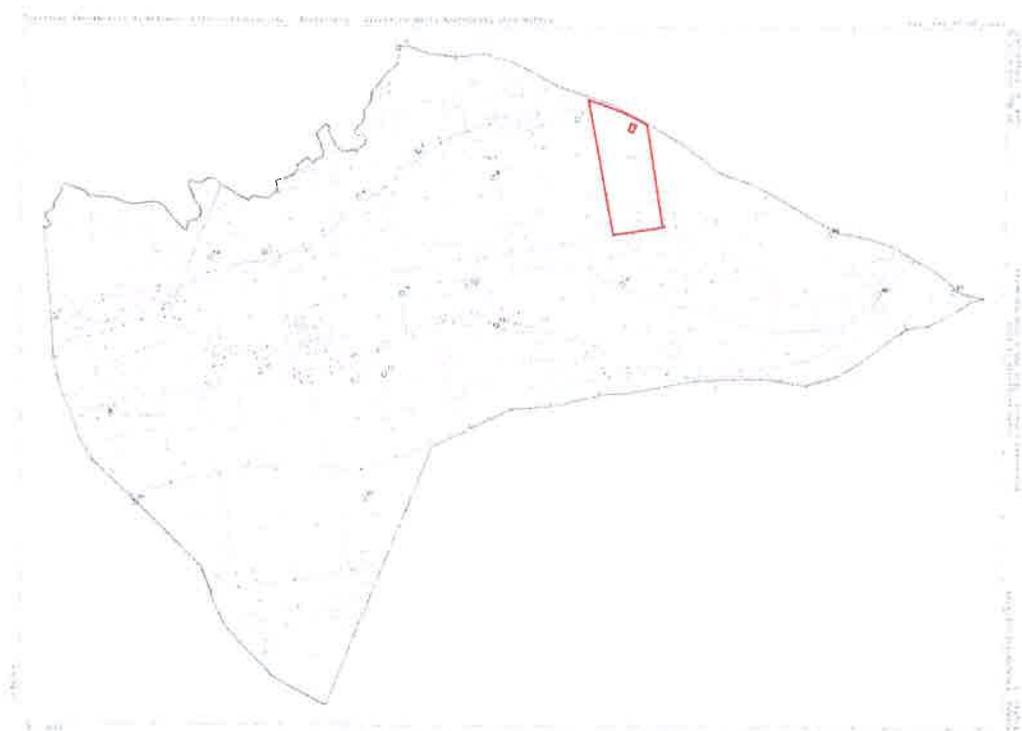
---

**Proprietario**

**Allegato A – Impianto**

**[•]**

## Allegato B – Planimetria



h. no

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

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data 11 maggio 2021

Tra

Romanelli Antonio, nato a Palazzo San Gervasio (PZ), il 09/07/1962 e residente in via ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~, 85026 Palazzo San Gervasio (PZ), codice fiscale RMNNTN62L09G261J di stato  
civile [\*], in regime di [comunione][separazione] dei beni]

di seguito il "Proprietario")

e

Ambra Solare 10 S.r.l., con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Tevere, 41, capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15946121009, qui rappresentata dall'amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado (di seguito, la "Società")

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

Premesso che:

- (a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Montemilone (PZ), un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, *inverter*, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell'Allegato A (l'"Impianto");
- (b) il Proprietario ha la piena proprietà del seguente fondo (di seguito, il "Fondo"), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)	Occupazione particella
Venosa	42	162	0.87.20	Totale
"	"	294	0.17.62	Totale
"	"	103	3.74.70	Totale
"	"	161	1.47.20	Totale
<b>Totale</b>	-	-	<b>6.26.72</b>	<b>Totale</b>

- (c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) megawatt, "MWp" e tale area comprende il Fondo (come indicato nell'estratto di mappa che si allega sub Allegato B - "Planimetria");
- (d) ai fini della presentazione dell'istanza per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto, la Società intende costituire sul Fondo:

- (i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;
  - (ii) un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;
  - (iii) un diritto di servitù di passaggio per l'accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;
- (e) il Proprietario, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

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

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

- 1.1 Il Proprietario promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 953 e ss. c.c. in favore della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato A (il "**Diritto di Superficie**"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.
- 1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.
- 1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine [trentennale]. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (*i.e.*, per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), *mutatis mutandis*.

#### **Articolo 2 (Costituzione delle servitù)**

- 2.1 Il Proprietario promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. –, le seguenti servitù:

2 

- (i) servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato A;
- (ii) servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi;

(di seguito, congiuntamente, le "Servitù"). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

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

### **Articolo 3 (Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)**

- 3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.
- 3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.
- 3.3 È escluso in ogni caso in favore del Proprietario qualsiasi diritto sull'Impianto e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società o di terzi che si trovi sul Fondo.

### **Articolo 4 (Condizione Sospensiva)**

- 4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.
- 4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (e cioè entro il 11 maggio 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. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 11 maggio 2025). All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore Caparra di importo pari a euro ~~100,00 (duecentocinquanta/00)~~ annui, per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali euro ~~1000,00 (millecinquecentosessantasei/00)~~, 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 in-



tegrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

- 4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.
- 4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12.
- 4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà optare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo con adeguamento proporzionale del Corrispettivo e della Caparra (qualora la Caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo).

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

- 5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 5.2 Il Proprietario si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Proprietario acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.
- 5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contratto per fatto imputabile alla Società, il Proprietario avrà diritto a ritenere la Caparra (come eventualmente integrata alla data dell'inadempimento).

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



- 6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo *ante-operam* in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.
- 6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino del Fondo di cui al precedente Punto 6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomico, fatte salve eventuali diverse previsioni di legge o prescrizioni amministrative.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Proprietario quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo *ex lege* di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore della Proprietario, per le medesime finalità.

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

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

#### **Articolo 8 (Corrispettivi e caparra confirmatoria)**

- 8.1 All'atto della sottoscrizione del presente Contratto, la Società ha corrisposto al Proprietario la somma di euro ~~1.566,00 (millecinquecento sessantasei/00)~~, corrispondenti a euro ~~650,00 (seicentocinquanta/00)~~ annui, per ettaro di superficie interessata], a titolo di caparra confirmatoria.
- 8.2 La Società si impegna a corrispondere al Proprietario i seguenti importi, sempre a titolo di caparra confirmatoria (definiti, congiuntamente alla somma di cui al precedente punto 8.1 e/o ai corrispettivi delle eventuali proroghe, complessivamente, la "Caparra"):
- (i) euro ~~1.566,00 (millecinquecento sessantasei/00)~~ (corrispondenti a euro ~~650,00 (seicentocinquanta/00)~~ annui, per ettaro di superficie interessata) all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai fini della relativa trascrizione ai sensi del successivo Articolo 12.3, da corrispondere integralmente entro e non oltre la data della relativa stipula;
- 8.3 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, un corrispettivo, complessivamente pari a euro ~~1.566,00 (millecinquecento sessantasei/00)~~ (corrispondenti a euro ~~650,00 (seicentocinquanta/00)~~ annui, per ettaro di superficie interessata), per ogni anno di vigenza del Contratto) (il "Corrispettivo").
- 8.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di ogni ulteriore diritto sul Fondo afferente alla realizzazione, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché di





re alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.

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

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

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

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

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



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

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

- 12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.
- 12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Proprietario:  
Romanelli Antonio  
~~Via Garibaldi, 99~~  
85026- Palazzo San Gervasio(PZ)  
PEC:  
E-mail:

se alla Società:  
**Ambra Solare 10 S.r.l.**  
Via Venti Tevere 41  
00187 - Roma (RM)  
Alla cortese attenzione di Pablo Otin e  
Roberto Capuozzo  
Email: pablo.otin@powertis.com e roberto@powertis.com  
PEC: powertis@legalmail.it

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

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

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

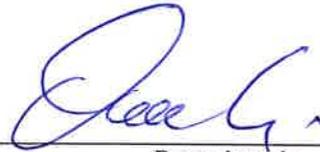


**Articolo 14**  
**(Legge applicabile e foro competente)**

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

---

**Ambra Solare 10 S.r.l.**



---

**Proprietario**

## Allegato B – Planimetria



*Dea Li*

**CONTRATTO PRELIMINARE LA COSTITUZIONE  
DI DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITÙ**

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto a Palazzo San Gervasio (PZ), in data 22/05/2020

**Tra**

I sig.ri **Dionisio Antonio**, nato a Palazzo San Gervasio (PZ), il 16 dicembre 1940 e ivi residente in **[redacted]**, codice fiscale DNSNTN40T16G261Y, di stato civile vedovo e **Dionisio Angelo**, nato a Palazzo San Gervasio (PZ), il 12 novembre 1972 e ivi residente in **[redacted]**, 32, codice fiscale DNSNGL72S12G261V, coniugato, in regime di separazione dei beni

(di seguito i “**Proprietari**”)

**e**

**Powertis S.r.l.**, con socio unico, con sede legale in Roma, via Venti Settembre, 1, capitale sociale pari a euro 10.000,00, i.v., C.F., P. IVA e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15448121002, qui rappresentata dall'amministratore unico, Pablo Miguel Otin Pintado (di seguito, la “**Società**”)

nonché

**Powertis S.A.**, con sede legale in Calle Principe de Vergara n. 43, 208001 - Madrid (Spagna) con C.I.F. n. A-88203435, in persona del dott. Pablo Otin, nella sua qualità di amministratore unico, società controllante la Società, in qualità di garante ai sensi del seguente Punto 8.8

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

**Premesso che:**

- (a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Montemilone (PZ), un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, *inverter*, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell’**Allegato A** (l’“**Impianto**”);
- (b) i Proprietari hanno la piena proprietà dei seguenti fondi (di seguito, i “**Fondi**”), tutti siti nel Comune di Montemilone (PZ) e identificati con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Particelle	Superficie Ettari	Occupazione Particella	Proprietà
34	35	3,6596	Totale	Antonio Dionisio (25%) Angelo Dionisio (75%)
“	97	0,0209	Totale	“
“	98	0,0012	Totale	“
“	103	6,793	Totale	“
“	104	0,0661	Totale	“
“	105	0,0727	Totale	“
“	174	2,1507	Totale	Antonio Dionisio 100%
“	175	0,4148	Totale	“

“	176	1,2829	Totale	“
<b>Totale</b>	-	<b>14,4619</b>	-	-

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area di estensione tale da consentire una produzione pari a 10 (dieci) (megawatt, “**MWp**”) e tale area comprende i Fondi (come indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato B** – “**Planimetria**”);
- (d) ai fini della presentazione dell’istanza per l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l’esercizio dell’Impianto, la Società intende costituire sui Fondi:
- (i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell’Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all’Allegato B;
  - (ii) un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell’Impianto;
  - (iii) un diritto di servitù di passaggio per l’accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui di cui all’Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;
- (e) i Proprietari, 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.

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

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

- 1.1 I Proprietari promettono e si obbligano a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 953 e ss. c.c. in favore della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c. – il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l’Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni 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.
- 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 di rinnovare il Diritto di Superficie per 1 (una) volta, 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 lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai Proprietari entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza del termine di volta in volta corrente. 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, *mutatis mutandis*.

## **Articolo 2 (Costituzione delle servitù)**

- 2.1 I Proprietari promettono di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. –, le seguenti servitù:
- (i) servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente indicati nell'Allegato A;
  - (ii) 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 esigenze operative dell'Impianto.

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

## **Articolo 3 (Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)**

- 3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.
- 3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.
- 3.3 È escluso in ogni caso in favore dei Proprietari 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 (Condizioni Sospensive)**

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

- 4.2 Le Parti concordano che le condizioni sospensive debbano avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (e cioè entro il 23/05/2022), fermo restando che la Società avrà il diritto di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione ai Proprietari, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 22/05/2024. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà ai Proprietari una ulteriore Caparra di importo pari a euro ~~100,00 (100,00)~~ annui, per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali euro ~~2.615,49 (2.615,49)~~, salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.
- 4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che le condizioni sospensive si siano avverate, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dai Proprietari a titolo di indennizzo.
- 4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che le condizioni sospensive di cui al presente Articolo 4 sono poste nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta ai Proprietari, ai sensi del successivo Articolo 12.
- 4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà optare per un proporzionale ridimensionamento dei Fondi con adeguamento proporzionale del Corrispettivo e della Caparra (qualora la Caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo a seguito della stipula del Contratto Definitivo).

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

- 5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"), nel termine di 30 (trenta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta ai Proprietari, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 5.2 I Proprietari si obbligano a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la loro 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. I Proprietari acconsentono 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 dei Proprietari, 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 i Proprietari possano terminare la raccolta dei frutti naturali dei Fondi. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto

Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, i Proprietari avranno diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti.

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

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

- 6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato dei Fondi *ante-operam* in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.
- 6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino dei Fondi di cui al precedente Punto 6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomico, fatte salve eventuali diverse previsioni di legge o prescrizioni amministrative.
- 6.3 Le Parti si danno atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire i Proprietari quali ulteriori garantiti nella medesima fideiussione. Le Parti convengono altresì che, qualora l'obbligo *ex lege* di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore dei Proprietari, per le medesime finalità.

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

Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo assunto dai Proprietari ai sensi del precedente Articolo 5, i medesimi saranno obbligati a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra, salva in ogni caso la prova del maggior danno.

#### **Articolo 8 (Corrispettivi e caparra confirmatoria)**

- 8.1 All'atto della sottoscrizione del presente Contratto, la Società ha corrisposto ai Proprietari la somma di euro ~~2.000,00 (due mila)~~.
- 8.2 La Società si impegna a corrispondere ai Proprietari a titolo di caparra confirmatoria un importo (definito, congiuntamente alla somma di cui al precedente Punto 8.1 e/o ai corrispettivi delle eventuali proroghe, complessivamente, la "Caparra") di euro ~~9.615,10 (nove mila seicentocento e dieci)~~, corrispondente a euro ~~250,00 (duecento e cinquanta)~~ per ettaro di superficie interessata, successivamente all'accettazione della soluzione tecnica minima generale per la connessione (STMG) del gestore di rete e comunque entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto.

- 8.3 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere ai Proprietari, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, un corrispettivo pari a euro ██████████ (██████████) annui, per ettaro di superficie interessata, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il “Corrispettivo”).
- 8.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di ogni ulteriore diritto sui Fondi afferente alla realizzazione, all’esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell’Impianto e delle opere accessorie, nonché di ogni e qualsiasi indennizzo per i danni o per il disturbo che l’Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai quali i Proprietari avrebbero potuto avere diritto in assenza dell’Impianto).
- 8.5 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Contratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in base alle variazioni accertate dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI).
- 8.6 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore dei Proprietari potranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul C/C allo stesso intestato, presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata, contraddistinto da IBAN ██████████ e SWIFT: ██████████.
- 8.7 Il presente Contratto viene sottoscritto anche da Powertis SA (come individuata in epigrafe), in qualità di società controllante la Società, impegnandosi a garantire l’esatto adempimento di tutte le obbligazioni di pagamento di cui al presente Contratto in capo alla Società e nei confronti dei Proprietari.

#### **Articolo 9 (Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni dei Proprietari)**

- 9.1 I Proprietari dichiarano e garantiscono:
- (a) di avere la proprietà piena ed esclusiva dei Fondi, nonché il loro possesso indisturbato;
  - (b) che i Fondi sono liberi da vincoli, ipoteche, altri diritti reali di godimento e non sono destinati ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica);
  - (c) che i Fondi risultano urbanisticamente qualificati ad uso agricolo (come da Certificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dai Proprietari alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti gli stessi Fondi.
- 9.2 I Proprietari dichiarano altresì di prendere atto dell’ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l’Impianto, per come sommariamente risulta dall’Allegato A, e acconsentono che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.
- 9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, i Proprietari concedono alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento ai Fondi, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l’esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant’altro necessario per la progettazione e la

realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta dei Proprietari. Gli accessi ai Fondi saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.

- 9.4 I Proprietari si impegnano a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sui Fondi analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegnano, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dai Proprietari ai sensi del presente Punto 9.4, i medesimi Proprietari saranno obbligati a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra, salva la prova del maggior danno.
- 9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere accessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto (e/o le opere accessorie), i quali terzi beneficiari potranno liberamente esercitarle.
- 9.6 I Proprietari si impegnano, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo dei Fondi (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente al terzo avente causa le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.
- 9.7 I Proprietari consentono alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sui Fondi e si impegnano a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietari dei Fondi. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi Autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi Autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.
- 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie dei Proprietari di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s'intenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c.. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.

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

- 10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, i Proprietari avranno diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art. 1373 co. 3 c.c.
- 10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare ai Proprietari una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai sensi dell'Articolo 12 che segue.

- 10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento delle condizioni sospensive nei termini di cui al precedente Articolo 4.

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

- 11.1 I Proprietari acconsentono sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi, facenti parte del medesimo gruppo societario della Società o enti finanziatori dell'Impianto.
- 11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione ai Proprietari ai sensi dell'art. 1407 c.c.
- 11.3 I Proprietari si impegnano a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo.
- 11.4 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto 11.1, i Proprietari non negheranno irragionevolmente il consenso alla cessione.

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

- 12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.
- 12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se ai Proprietari:

**Azienda Agricola Dionisio Angelo**  
[REDACTED]  
85026 – Palazzo San Gervasio (PZ)  
PEC: angelo.dionisio@pec.agritel.it  
Email: dionisioangelo@virgilio.it

se alla Società:

**Powertis S.r.l.**  
Via Venti Settembre 1  
00187 - Roma (RM)  
c/o Ughi & Nunziante - Studio Legale  
PEC: powertis@legalmail.it  
E-mail: roberto.capuozzo@powertis.com

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

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

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

**Articolo 14**  
**(Legge applicabile e foro competente)**

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

---

**Powertis S.r.l.**

  
Angelo Dionisio

---

**Powertis S.A.**

  
Antonio Dionisio



ALLEGATO B





NOTAIO

Repertorio n.53.538

Raccolta n.28.185

Francesco CARRETTA

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE  
E SERVITÙ**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il dodici ottobre in Lavello nel mio studio alla via Roma n.28.  
Innanzi a me dottor Francesco Carretta Notaio in Lavello, iscritto presso il Collegio  
Notarile dei Distretti riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina,

Si Sono Costituiti

1) e 2) i coniugi sigg. DIONISIO Giuseppe, nato a Palazzo San Gervasio il 18 giugno  
1946 (c.f. DNS GPP 46H18 G261V) e LIBERATORE Anna, nata a Palazzo San Gervasio  
il 3 settembre 1948 (c.f. LBR NNA 48P43 G261Q), entrambi residenti in Palazzo San  
Gervasio alla ~~via Caribaldi n.19~~, i quali dichiarano di essere coniugati in regime patri-  
moniale della comunione legale dei beni (di seguito anche denominati "Parte promit-  
tente concedente" o "Proprietario");

2) la società a responsabilità limitata con socio unico denominata "AMBRA SOLARE  
10 S.R.L.", con sede in Roma alla via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00  
(diecimila e zero centesimi) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita  
IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 15946121009, REA:  
RM - 1625039, indirizzo di posta elettronica certificata: ambrasolare10srl@legal-  
mail.it, in persona del procuratore signor BOCHICCHIO Salvatore, nato ad Acerenza il  
3 giugno 1971 per la funzione domiciliato presso la suindicata sede sociale, a questo  
atto autorizzato in forza della procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo Fanuzzi di  
Roma in data 16 marzo 2021 repertorio n. 2339, depositata nel competente Registro  
delle Imprese di Roma ed ivi iscritta in data 30 marzo 2021 (di seguito anche denomi-  
nata "la Società").

La identità personale e qualifica delle costituite parti è a me Notaio certa.

Le parti, in proprio e come rappresentate, convengono quanto segue.

Premesso che:

(a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è  
intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Montemilone (PZ), un impianto  
di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione sola-  
re, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture  
di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica,  
viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo  
all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indi-  
cate nell'Allegato A (l' "Impianto");

(b) il Proprietario, coniugi sigg. DIONISIO Giuseppe e LIBERATORE Anna, ha la piena  
proprietà del seguente fondo (di seguito, il "Fondo"), sito in agro di Montemilone alla  
località "Lupara", della estensione catastale complessiva di ettari 9 (nove) are 9 (no-  
ve) e centiare 90 (novanta), confinante con proprietà di Mazzoni Carlo e Mazzoni Lui-  
sa, con proprietà di Lancellotti Ermanno e Lancellotti Maria Antonietta, con proprietà  
di Barbuzzi Giuseppe e con vallone, riportato in catasto terreni del Comune di Monte-  
milone al foglio 33 particelle:

- 10 ha 1.29.60 semin. cl.3 R.D. Euro 43,51 R.A. Euro 36,81;
- 11 ha 5.16.30 semin. cl.2 R.D. Euro 293,31 R.A. Euro 173,32;
- 23 ha 1.32.80 semin. irr. cl.U R.D. Euro 157,75 R.A. Euro 61,73;
- 53 ha 1.31.20 semin. cl.3 R.D. Euro 44,04 R.A. Euro 37,27.

Detto fondo è pervenuto alla parte promittente concedente in forza di compravendita  
a rogito del Notaio Beatrice Simone di Potenza in data 27 marzo 1996 rep.n.23335 re-  
gistrato a Potenza in data 2 aprile 1996 al n.844 e trascritto a Potenza in data 29 mar-

zo 1996 ai n.ri 4218/3787;

(c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) (Megawatt di picco - "MWp") e tale area comprende il Fondo (come indicato nell'estratto di mappa che si allega sub Allegato B - "Planimetria");

(d) ai fini della presentazione dell'istanza per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto, la Società intende costituire sul Fondo:

(i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;

(ii) un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;

(iii) un diritto di servitù di passaggio per l'accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;

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

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

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

1.1 Il Proprietario, coniugi sigg. DIONISIO Giuseppe e LIBERATORE Anna, promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 952 e seguenti c.c. in favore della Società AMBRA SOLARE 10 S.R.L. che, come rappresentata, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c., il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sul fondo rustico sito in agro di Montemilone alla località "Lupara", della estensione catastale complessiva di ettari 9 (nove) are 9 (nove) e centiare 90 (novanta), confinante con proprietà di Mazzoni Carlo e Mazzoni Luisa, con proprietà di Lancellotti Ermanno e Lancellotti Maria Antonietta, con proprietà di Barbuzzi Giuseppe e con vallone, riportato in catasto terreni del Comune di Montemilone al foglio 33 particelle:

- 10 ha 1.29.60 semin. cl.3 R.D. Euro 43,51 R.A. Euro 36,81;

- 11 ha 5.16.30 semin. cl.2 R.D. Euro 293,31 R.A. Euro 173,32;

- 23 ha 1.32.80 semin. irr. cl.U R.D. Euro 157,75 R.A. Euro 61,73;

- 53 ha 1.31.20 semin. cl.3 R.D. Euro 44,04 R.A. Euro 37,27;

indicate nella Planimetria di cui all'Allegato B (il "Diritto di Superficie").

Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.

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, le parti di comune accordo potranno rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e quindi di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5.

#### Articolo 2 (Costituzione delle servitù)

2.1 Il Proprietario, coniugi sigg. DIONISIO Giuseppe e LIBERATORE Anna, promette

di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 seguenti c.c., nell'interesse della Società AMBRA SOLARE 10 S.R.L., che come rappresentata a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., le seguenti servitù gravanti sul fondo rustico sito in agro di Montemilone alla località "Lupara", della estensione catastale complessiva di ettari 9 (nove) are 9 (nove) e centiare 90 (novanta), confinante con proprietà di Mazzoni Carlo e Mazzoni Luisa, con proprietà di Lancellotti Ermanno e Lancellotti Maria Antonietta, con proprietà di Barbuzzi Giuseppe e con vallone, riportato in catasto terreni del Comune di Montemilone al foglio 33 particelle:

- 10 ha 1.29.60 semin. cl.3 R.D. Euro 43,51 R.A. Euro 36,81;
- 11 ha 5.16.30 semin. cl.2 R.D. Euro 293,31 R.A. Euro 173,32;
- 23 ha 1.32.80 semin. irr. cl.U R.D. Euro 157,75 R.A. Euro 61,73;
- 53 ha 1.31.20 semin. cl.3 R.D. Euro 44,04 R.A. Euro 37,27;

ed a vantaggio del medesimo fondo sul quale è già stata promessa la costituzione del diritto di superficie, quale innanzi meglio descritto, riportato in catasto terreni di Montemilone al foglio 33 particelle 10, 11, 23 e 53, nei limiti in cui il fondo suddetto verrà effettivamente destinato alla costruzione dell'impianto fotovoltaico, e precisamente:

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

(ii) servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi;

(di seguito, congiuntamente, le "Servitù").

La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo, ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 30 (trenta) anni. Alla scadenza, le parti di comune accordo potranno rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e quindi di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5.

Articolo 3 (Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

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

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

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

Articolo 4 (Condizione Sospensiva)

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

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro ventiquattro mesi da oggi e quindi entro il 12 (dodici) ottobre 2023 (duemilaventitré), 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. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 12 - dodici - ottobre 2025 - duemilaventicinque). All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore Caparra di importo pari a euro ~~4.000,00 (quattro mila e zero euro e zero centesimi)~~ per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali euro ~~9.000,00 (nove mila e zero euro e zero centesimi)~~, salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario di ventiquattro mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.

4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12.

4.5 Le Parti convengono che qualora, in base alle autorizzazioni amministrative o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare il progetto definitivo e/o esecutivo dell'Impianto, la Società potrà optare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo in aumento o in diminuzione rispetto a quello individuato nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato. Il Proprietario 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 Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

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

5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del

valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Periti Agrari o Periti Agrari Laureati e dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

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

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

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

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

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

#### Articolo 7 (Clausola penale)

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

#### Articolo 8 (Corrispettivi e caparra confirmatoria)

8.1 Entro cinque giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, la Società si obbliga a corrispondere al Proprietario la somma di euro ~~3.000,00 (tre mila e zero centesimi)~~, corrispondenti a euro ~~1.000,00 (un mila e zero centesimi)~~ per ettaro di superficie interessata, a titolo di caparra confirmatoria.

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, un corrispettivo, complessivamente pari a euro ~~27.000,00 (ventisette mila e zero centesimi)~~ (corrispondenti a euro ~~3.000,00 (tre mila e zero centesimi)~~ annui, per ettaro di superficie interessata, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il "Corrispettivo").

8.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di ogni ulteriore diritto sul Fondo afferente alla realizzazione, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché di ogni e qualsiasi indennizzo per i danni o il disturbo che l'Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai quali il Proprietario avrebbe potuto avere diritto in assenza dell'Impianto).

8.4 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Contratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento per



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

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

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

9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietario del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore della Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.

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

#### Articolo 10 (Recesso)

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

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

10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente Articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento delle condizioni sospensive nei termini di cui al precedente Articolo 4.

#### Articolo 11 (Cessione del Contratto)

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

11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrat-

tuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell'art. 1407 c.c.

11.3 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto 11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.

11.4 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Proprietario, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo il Proprietario e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Società.

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

#### Articolo 12 (Disposizioni varie)

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

12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Proprietario: Dionisio Giuseppe, via Garibaldi 18, Palazzo San Gervasio 85026 (PZ), PEC: agricerealpalazzo@pec.it; E-mail: agricereal@libero.it;

se alla Società: Ambra Solare 10 S.r.l., Via Tevere 41 00187 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo, Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com; PEC: ambrasolare10srl@legalmail.it.

#### Articolo 13 (Spese ed oneri)

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

Ai fini dell'iscrizione di questo atto a repertorio e della compilazione del Modello Unico Informatico le parti dichiarano che il valore complessivo del presente atto, considerata la durata pattuita per la promessa costituzione dei diritti di superficie e servitù ammonta a complessivi Euro ~~810.910,00 (ottocentodiciottomilanovecentodieci e zero centesimi)~~.

#### Articolo 14 (Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Per quanto possa occorrere la parte promittente concedente espressamente rinuncia all'ipoteca legale e dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari di Potenza dall'iscrivere ipoteche di ufficio.

Dichiarano le parti tutte, in proprio e come rappresentate, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n.679/2016 GDPR di essere state informate che i loro dati personali, anche sensibili, verranno utilizzati per le finalità inerenti al presente atto, autorizzazione sin d'ora il rispettivo trattamento.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne inte-

grale conoscenza.

Ri-  
chiesto io Notaio ricevo il presente atto del quale ho dato chiara lettura alle parti che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed approvato e sottoscritto, unitamente agli allegati, con me Notaio a norma di legge.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore sedici e venti minuti primi.

Consta di cinque fogli scritti in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su sedici facciate e fin qui della diciassettesima.

**FIRMATO:**

- DIONISIO Giuseppe
- LIBERATORE Anna
- Salvatore BOCHICCHIO

**Francesco CARRETTA** Notaio (segue sigillo)

Layout 1/2

ALLEGATO A  
QUINTO "A" al n. 28185 DI RACCOLTA



Layout 2/2



Gianni Giuseppe  
Liberto Aure  
Sotia Badicchi

Roma  
11

ALLEGATO "B" al N. 28185 di RACCOMANDA

**ALLEGATO B**



Dionisio Giuseppe  
 Liberatoro Anna  
 Sabetta Belichis

