

Numero del Repertorio 8.798

Numero della Raccolta 7.462

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

Registrato a Pisticci
il 13 ottobre 2021
al n. 2461 / 1T

REPUBBLICA ITALIANA

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

5 ottobre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **GROSSI Maria Pietrina**, nata a Craco il 24 dicembre 1938, residente a Craco, Frazione Peschiera, Via Aldo Moro n.18, codice fiscale GRS MPT 38T64 D128Q, pensionata, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale (di seguito denominata anche "**Proprietario**").

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 17 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 15946181003, R.E.A. numero RM-1625043, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2537, registrata a Roma 4

il 26 detti al n.18205, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 27 maggio 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

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

PREMETTONO

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

b) che la signora GROSSI Maria Pietrina è piena ed esclusiva proprietaria di due fondi rustici siti nel Comune di Craco, distinti in Catasto Terreni al **foglio 23**, particella **17** (per una porzione di ha 2.51.17), al **foglio 14**, particelle **85** (per una porzione di are 42.81), **86** (per una porzione di ha 3.01.02), **87** (per una porzione di are 8.96) e **88** (per una porzione di are 2.78);

c) che la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) MWp e tale area comprende i Fondi (come indicato nell'estratto di mappa nel foglio che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**B**" - **Allegato B**) ("**Planimetria**");

d) che 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:

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

- 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;

- 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) che la signora GROSSI Maria Pietrina, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica dei Fondi alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sui Fondi conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

TANTO PREMESSO

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

Articolo 1

(Costituzione del diritto di superficie)

1.1 La signora **GROSSI Maria Pietrina** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 17 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sui seguenti immobili siti in agro del Comune di **Craco** e precisamente:

a) fondo rustico alla Contrada "Facciommi", della superficie di circa ettari due, are cinquantuno e centiare diciassette, confinante con proprietà Tornese, con proprietà Galetta e con proprietà Spera, salvo altri.

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | In Catasto Terreni, al foglio 23 , particella 17 , di complessivi ettari 2.51.17, di cui la Porzione AA , ettari 2.50.52, seminativo, cl.3, R.D. Euro 77,63, R.A. Euro 45,28 e la Porzione AB , are 0.65, pascolo, cl.2, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,03; | |
| | b) fondo rustico alla Contrada "Carrara Bianca", della superficie di circa ettari tre, are cinquantacinque e centiare cinquantasette, confinante con strada comunale, con proprietà Cirottola e con proprietà Tuzio-Mormando. | |
| | In Catasto Terreni, al foglio 14 , particelle: | |
| | - 85 , are 42.81, seminativo, cl.3, R.D. Euro 13,27, R.A. Euro 7,74; | |
| | - 86 , di complessivi ettari 3.01.02, di cui la Porzione AA , ettari 2.90.78, seminativo, cl.4, R.D. Euro 45,05, R.A. Euro 52,56 e la Porzione AB , are 10.24, pascolo arborato, cl.1, R.D. Euro 1,32, R.A. Euro 0,63; | |
| | - 87 , are 8.96, seminativo, cl.2, R.D. Euro 3,24, R.A. Euro 1,85; | |
| | - 88 , are 2.78, seminativo, cl.3, R.D. Euro 0,86, R.A. Euro 0,50. | |
| | Pervennero in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Nicola GRASSANO di Matera, in data 5 agosto 2021, Rep.n.48702, registrato a Matera il 2 settembre 2021 al n.2677 ed ivi trascritto il 3 detti ai nn.7680/6280. | |
| | Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni dei Fondi indicate nella Planimetria di cui all'Allegato 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, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnova- | |
| | | |

re il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di 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 ai Proprietari, 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 (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 sui propri Fondi oggetto del presente contratto, 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:

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

necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle 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 sui Fondi.

Articolo 4

(Condizione Sospensiva)

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

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 3 marzo 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non oltre il 3 marzo 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore caparra di importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali Euro 1.516,85 (millecinquecentosedici virgola ottantacinque), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla caparra nel presente Contratto si intenderà alla caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2, senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal 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 operare per un proporzionale ridimensionamento dei Fondi con adeguamento propor-

zionale 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 dei Fondi in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il 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 dei Fondi. 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 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 reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6.

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

Articolo 7

(Clausola penale)

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

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

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

a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 4.550,55 (quattromilacinquecentocinquanta virgola cinquantacinque), è stata regolata nel modo seguente:

a1) quanto ad Euro 1.616,85 (milleseicentosedici virgola ottantacinque), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprietario**", in precedenza al presente contratto, mediante bonifico bancario, eseguito in data 17 marzo 2021 tramite Banco Santander S.A. - Filiale di Madrid, con accredito su conto corrente intestato al signor ROMANO Francesco, su espressa indicazione

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | del dante causa del Proprietario, GROSSI Nicola, tenuto presso B.N.L. S.p.A. - | |
| | Filiale di Matera; della predetta somma il Proprietario rilascia quietanza; | |
| | a2) quanto ad Euro 2.933,70 (duemilanovecentotrentatré virgola settanta), corri- | |
| | spondenti ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie | |
| | interessata, saranno corrisposti, dalla " Società " al " Proprietario ", entro il 15 ot- | |
| | tobre 2021, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente intestato | |
| | alla signora GROSSI Maria Pietrina; | |
| | b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare. | |
| | 8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corri- | |
| | spondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di | |
| | Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00 | |
| | (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corri- | |
| | spondenti ad Euro 15.168,50 (quindicimilacentosessantotto virgola cinquanta) an- | |
| | nui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il " Corrispettivo "). | |
| | 8.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo al- | |
| | trèsì della costituzione di ogni ulteriore diritto sui Fondi afferente alla realizzazio- | |
| | ne, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle ope- | |
| | re 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 Con- | |
| | tratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento | |
| | per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al | |
| | consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI). | |
| | 8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno | |
| | | |

essere effettuati mediante bonifico bancario su conto corrente allo stesso intestato.

8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 6.3, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione o polizza fideiussoria (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del Corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

a) di avere la proprietà piena ed esclusiva dei Fondi, nonché il suo 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 Certificato di Destinazione Urbanistica, consegnato dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti gli stessi Fondi.

9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento ai Fon-

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | di, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi neces- | |
| | sari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per | |
| | la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali | |
| | non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Defini- | |
| | tivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Proprieta- | |
| | rio. Gli accessi ai Fondi saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le col- | |
| | ture eventualmente ivi insistenti. | |
| | 9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'auto- | |
| | rizzazione della Società, diritti sui Fondi analoghi a quelli costituiti in favore del- | |
| | la medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si | |
| | impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun | |
| | negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore sco- | |
| | modità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, | |
| | alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in | |
| | generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Defini- | |
| | tivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del pre- | |
| | sente 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 ac- | |
| | cessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad og- | |
| | getto l'Impianto (e/o le opere accessorie). | |
| | 9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Proprietario si im- | |
| | pegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo dei Fondi (in tutto o in parte) a | |
| | terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causa le pattuizioni di cui al pre- | |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | sente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si im- | |
| | pegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente | |
| | causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Defi- | |
| | nitivo. | |
| | 9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o con- | |
| | cessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sui Fondi e si impegna a | |
| | intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse ne- | |
| | cessaria in qualità di proprietario dei Fondi, oltre a fornire le eventuali deleghe in | |
| | favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presen- | |
| | tare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di | |
| | qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per | |
| | realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, | |
| | nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro | |
| | soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per | |
| | svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad e- | |
| | sclusivo carico della Società. | |
| | 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e | |
| | garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto si in- | |
| | tenderà 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 Defini- | |
| | tivo 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 comma 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 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso gli indirizzi indicati in epigrafe.

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

Articolo 13

(Spese ed oneri)

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

Articolo 14

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

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

sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Matera.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

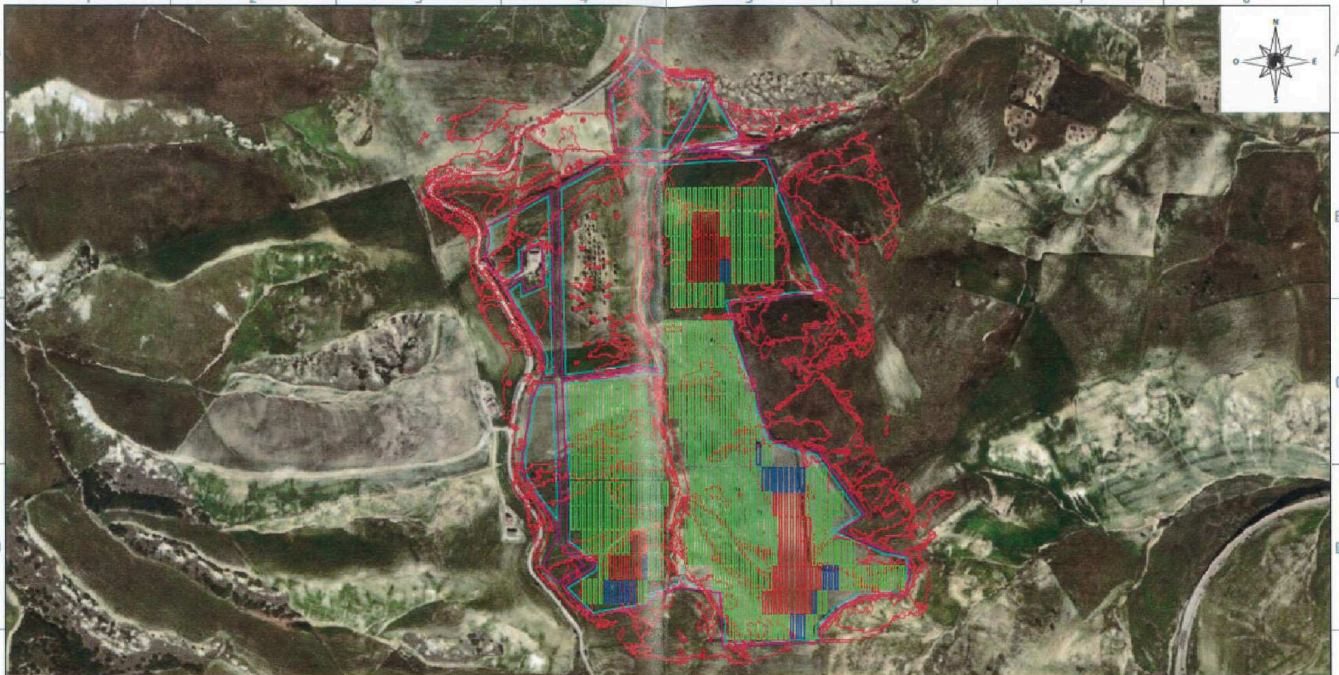
ho rogato quest'atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, da me letto ai comparenti che lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore diciassette e minuti trenta.

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

Firmato: GROSSI Maria Pietrina - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO

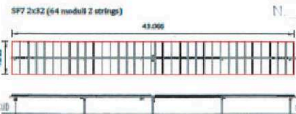
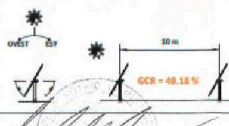
Notaio.

Vi è il sigillo.



Grossi Maria Anton
Tommaso Jorid

ALLIGATO "A"
Atto N. 8.782
N. 4462



| Inseguitore | MWp | MWac | String | Moduli (625 Wp) | Inverter | Cabine Inverter | Rapporto DC/AC |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------|----------|-----------------|----------------|
| A | - | - | - | - | - | - | - |
| B | - | - | - | - | - | - | - |
| C | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale | 492 | 20 | 984 | 31488 | - | - | - |

| CONDIZIONE PERIMETRALE | Area |
|------------------------------|-------|
| INSEGUITORE PERIMETRALE | 43 Ha |
| INSEGUITORE INTERNO | 63 |
| INSEGUITORE DI BORDO | 25 |
| INSEGUITORE ESTERNO | - |
| INSEGUITORE ESTERNO DI BORDO | - |
| INSEGUITORE ESTERNO CORNER | 404 |

Layout SerraCaruso Mer

PROGETTO Soltec PowerTis

| NO. PROGETTO | NO. DOG | NO. DOCUMENTO | NO. DEL LAVORO | NUMERO SELENIO |
|--------------|---------|---------------|----------------|----------------|
| 0001 | 001 | 001 | 001 | 001 |

ALLIGATO +8,
Atto N. 8498, repartito
N. 4462 (separato)



Ernst Moritz Petruso Ferrero Jelli &

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Jelli'.

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 18 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.799

Numero della Raccolta 7.463

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

Registrato a Pisticci
il 13 ottobre 2021
al n. 2462 / 1T

REPUBBLICA ITALIANA

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

5 ottobre 2021

In Matera, in Via Roma n.10.

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **MORMANDO Maddalena**, nata a Craco il 23 ottobre 1962, residente a Matera, Via Cosenza n.9, codice fiscale MRM MDL 62R63 D128P, insegnante, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni (di seguito denominata anche "**Proprietario**").

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 17 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 15946181003, R.E.A. numero RM-1625043, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2537, registrata a Roma 4

il 26 detti al n.18205, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 27 maggio 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

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

PREMETTONO

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

b) che la signora MORMANDO Maddalena è piena ed esclusiva proprietaria di due fondi rustici siti nel Comune di Craco, distinti in Catasto Terreni al **foglio 14**, particella **129** (per una porzione di ha 7.12.54), al **foglio 23**, particelle **26** (per una porzione di are 78.11), **27** (per una porzione di ha 1.63.19), **70** (per una porzione di ha 6.08.20) e **71** (per una porzione di ha 10.10.50);

c) che la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) MWp e tale area comprende i Fondi (come indicato nell'estratto di mappa nel foglio che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**B**" - **Allegato B**) ("**Planimetria**");

d) che 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:

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

- 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;

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

TANTO PREMESSO

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

Articolo 1

(Costituzione del diritto di superficie)

1.1 La signora **MORMANDO Maddalena** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 17 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sui seguenti immobili siti in agro del Comune di **Craco**, Contrada "**Serra Caruso**" e precisamente:

a) fondo rustico della superficie di circa ettari sette, are dodici e centiare cinquantaquattro, confinante con strada, con proprietà Colabella e con proprietà Grossi,

| | | |
|--|---|--|
| | salvo altri. | |
| | In Catasto Terreni, al foglio 14 , particella 129 , di complessivi ettari 7.12.54, di | |
| | cui la Porzione AA , ettari 6.40.38, seminativo, cl.2, R.D. Euro 231,51, R.A. Euro | |
| | 132,29 e la Porzione AB , are 72.16, uliveto, cl.2, R.D. Euro 16,77, R.A. Euro | |
| | 20,50; | |
| | b) fondo rustico della superficie di circa ettari diciotto e are sessanta, confinante | |
| | con Strada Provinciale, con proprietà Grossi e con proprietà De Riso. | |
| | In Catasto Terreni, al foglio 23 , particelle: | |
| | - 26 , are 78.11, seminativo, cl.3, R.D. Euro 24,20, R.A. Euro 14,12; | |
| | - 27 , ettari 1.63.19, seminativo, cl.3, R.D. Euro 50,57, R.A. Euro 29,50; | |
| | - 70 , ettari 6.08.20, seminativo, cl.3, R.D. Euro 188,47, R.A. Euro 109,94; | |
| | - 71 , ettari 10.10.50, seminativo, cl.4, R.D. Euro 156,56, R.A. Euro 182,66. | |
| | Pervennero in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Nicola GRASSANO | |
| | di Matera in data 2 marzo 2018, Rep.n.45284, registrato a Matera il 29 marzo | |
| | 2018 al n.1023 ed ivi trascritto in pari data ai nn.3138/2310. | |
| | Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, | |
| | sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni dei | |
| | Fondi indicate nella Planimetria di cui all'Allegato 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 De- | |
| | finitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni. | |
| | 1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnova- | |
| | re il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di com- | |

plessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione ai Proprietari, 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 (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 sui propri Fondi oggetto del presente contratto, 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:

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

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

genze operative dell'Impianto.

2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo, ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 30 (trenta) anni. Alla 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 sui Fondi.

Articolo 4

(Condizione Sospensiva)

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

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 3

marzo 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non oltre il 3 marzo 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore caparra di importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali Euro 6.250,95 (seimiladuecentocinquanta virgola novantacinque), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla caparra nel presente Contratto si intenderà alla caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal 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 operare per un proporzionale ridimensionamento dei Fondi con adeguamento proporzionale del corrispettivo e della caparra (qualora la caparra sia stata già integral-

mente 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 dei Fondi in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il 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 dei Fondi. 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 o al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari

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

5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contratto per fatto imputabile alla Società, il 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 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 reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6.

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

Articolo 7

(Clausola penale)

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

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

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

a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 18.752,85 (diciottomilasettecentocinquanta due virgola ottantacinque), è stata regolata nel modo seguente:

a1) quanto ad Euro 6.250,95 (seimiladuecentocinquanta virgola novantacinque), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprietario**", in precedenza al presente contratto, a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario, eseguito in data 17 marzo 2021 tramite Banco Santander S.A. - Filiale di Madrid, con accredito su conto corrente postale intestato alla signora

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | MORMANDO Maddalena, tenuto presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Mate- | |
| | ra; della predetta somma il Proprietario rilascia quietanza; | |
| | a2) quanto ad Euro 12.501,90 (dodicimilacinquecentouno virgola novanta), corri- | |
| | spondenti ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie | |
| | interessata, saranno corrisposti dalla " Società " al " Proprietario ", entro il 15 ot- | |
| | tobre 2021, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente postale in- | |
| | testato alla signora MORMANDO Maddalena, tenuto presso Poste Italiane | |
| | S.p.A. - Filiale di Matera; | |
| | b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare. | |
| | 8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corri- | |
| | spondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di | |
| | Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00 | |
| | (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corri- | |
| | spondenti ad Euro 62.509,50 (sessantaduemilacinquecentonove virgola cinquan- | |
| | ta) annui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il " Corrispettivo "). | |
| | 8.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo al- | |
| | trèsì della costituzione di ogni ulteriore diritto sui Fondi afferente alla realizzazio- | |
| | ne, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle ope- | |
| | re 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 Con- | |
| | tratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento | |
| | per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al | |
| | consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI). | |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | 8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario su conto corrente postale allo stesso intestato, tenuto presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Matera, BIC BPPIITRRXXX, contraddistinto da IBAN IT03 Z076 0116 1000 0008 5181 493, ovvero su diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12. | |
| | 8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 6.3, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione o polizza fideiussoria (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del Corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto. | |
| | Articolo 9 | |
| | (Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario) | |
| | 9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce: | |
| | a) di avere la proprietà piena ed esclusiva dei Fondi, nonché il suo 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 Certificato di Destinazione Urbanistica, consegnato dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti gli stessi Fondi. | |
| | 9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente ri- | |
| | | |

sulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento 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 del Proprietario. Gli accessi ai Fondi saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.

9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sui Fondi 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 ac-

cessorie, 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 dei Fondi (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causa le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.

9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sui Fondi e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietario dei Fondi, 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 si 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 comma 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 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso gli indirizzi indicati in epigrafe.

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

Articolo 13

(Spese ed oneri)

13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli ap-

positi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

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

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

Firmato: Maddalena MORMANDO - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.

ALLEGATO 16
Atto N. 8.1.99
N. 468

repertorio
catastrale



Rossino Tullio Medda Plownd

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 18 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.847

Numero della Raccolta 7.499

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

Registrato a Pisticci
il 21 ottobre 2021
al n. 2550 / 1T

REPUBBLICA ITALIANA

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

18 ottobre 2021

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

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

- **GROSSI Pasqualino**, nato a Craco il 25 gennaio 1970, residente a Craco, Contrada Fascinella s.n., codice fiscale GRS PQL 70A25 D128D, coltivatore diretto, il quale dichiara di essere di stato civile libero (di seguito denominato anche "**Proprietario**").

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 17 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 15946181003, R.E.A. numero RM-1625043, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2537, registrata a Roma 4

il 26 detti al n.18205, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 27 maggio 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

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

PREMETTONO

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

b) che il signor GROSSI Pasqualino è pieno ed esclusivo proprietario di un fondo rustico sito nel Comune di Craco, Contrada "Fascinella e Ischia dei Pastini", distinto in Catasto Terreni al foglio **23**, particella **8** (per una porzione di ettari 4.52.44);

c) che la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) MWp e tale area comprende il Fondo (come indicato nell'estratto di mappa nel foglio che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**B**" - **Allegato B**) ("**Planimetria**");

d) che 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:

- un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impian-

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | to, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B; | |
| | - un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti inter- | |
| | rati, al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre | |
| | installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto; | |
| | - 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) che il signor GROSSI Pasqualino, nei termini e alle condizioni di cui al presen- | |
| | te 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 men- | |
| | zionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza. | |
| | TANTO PREMESSO | |
| | quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e | |
| | stipulano quanto segue. | |
| | Articolo 1 | |
| | (Costituzione del diritto di superficie) | |
| | 1.1 Il signor GROSSI Pasqualino si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti | |
| | dell'art.953 c.c., in favore della società " AMBRA SOLARE 17 S.R.L. " che, co- | |
| | me sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente | |
| | immobile sito in agro del Comune di Craco , Contrada "Fascinella e Ischia dei Pa- | |
| | stini" e precisamente: | |
| | - fondo rustico della superficie di circa ettari quattro, are cinquantadue e centiare | |
| | quarantaquattro, confinante con strada e con proprietà Grossi da due lati. | |
| | In Catasto Terreni, al foglio 23 , particella 8 , ettari 4.52.44, seminativo, cl.3, | |
| | | |

R.D. Euro 140,20, R.A. Euro 81,78.

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

Angelo DISABATO, già di Matera, in data 13 settembre 2012, Rep.n.65275, registrato a Matera il 19 settembre 2012 al n.2874 ed ivi trascritto in pari data ai nn.7995/6490.

Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato B (il "**Diritto di Superficie**"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.

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 ai Proprietari, 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 (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.

Articolo 2

(Costituzione delle servitù)

2.1 Il signor GROSSI Pasqualino promette di costituire sul proprio fondo oggetto del presente contratto, 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:

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

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

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

Articolo 3

(Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù. | |
| | 3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comporta- | |
| | no l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo im- | |
| | pianto con caratteristiche analoghe all'Impianto. | |
| | 3.3 È escluso in ogni caso in favore del Proprietario qualsiasi diritto sull'Impian- | |
| | to e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della So- | |
| | cietà o di terzi che si trovi sul Fondo. | |
| | Articolo 4 | |
| | (Condizione Sospensiva) | |
| | 4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine | |
| | di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sen- | |
| | si del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano | |
| | intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei | |
| | tempi previsti dalla legge. | |
| | 4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 3 | |
| | marzo 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 | |
| | c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di | |
| | ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proro- | |
| | ga 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 Contrat- | |
| | to (entro e non oltre il 3 marzo 2025). All'atto di ciascuna proroga, la Società cor- | |
| | risponderà al Proprietario una ulteriore caparra di importo pari ad Euro 250,00 | |
| | (duecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro di superficie interessata, | |
| | calcolati in iniziali Euro 1.131,10 (millecentotrentuno virgola dieci), salvo aggiu- | |
| | | |

stamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla caparra nel presente Contratto si intenderà alla caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal 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 rinunciare 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 e ciò prima della stipula del contratto definitivo. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore della Proprietario, per le medesime finalità.

Articolo 7

(Clausola penale)

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

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

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

a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 3.393,30 (trecentotrentatré virgola trenta), è stata regolata nel modo seguente:

a1) quanto ad Euro 1.131,10 (millecentotrentuno virgola dieci), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprietario**", in precedenza al presente contratto, mediante bonifico bancario eseguito in data 17 marzo 2021 tramite Banco Santander S.A. - Filiale di Madrid, con accredito su conto corrente intestato al signor GROSSI Pasqualino tenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Filiale di Matera; della predetta somma il Proprietario rilascia quietanza;

a2) quanto ad Euro 2.262,20 (duemiladuecentosessantadue virgola venti), corrispondenti ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprietario**", entro il 28 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario, con accredito su conto corrente intestato al signor GROSSI Pasqualino;

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

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corrispondenti ad Euro 11.311,00 (undicimilatrecentoundici virgola zero zero) annui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il “ Corrispettivo ”). | |
| | 8.3 Il Corrispettivo annuo di cui al precedente Articolo 8.2 sarà corrisposto all'ottenimento della cancellazione delle ipoteche di cui al punto 9.1. | |
| | 8.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di ogni ulteriore diritto sul Fondo afferente alla realizzazione, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché di ogni e qualsiasi indennizzo per i danni o il disturbo che l'Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai quali il Proprietario avrebbe potuto avere diritto in assenza dell'Impianto). | |
| | 8.5 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Contratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI). | |
| | 8.6 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente allo stesso intestato, tenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Filiale di Matera, BIC BPDMIT3BXXX, contraddistinto da IBAN IT56 K053 8516 1000 0000 2202 082, ovvero sul diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12. | |
| | 8.7 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 6.3, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione o polizza fideiussoria (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del Corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo | |
| | | |

automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

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

b) che il Fondo è libero da vincoli, ipoteche, altri diritti reali di godimento e non è destinato ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica), ad eccezione di:

- ipoteca volontaria iscritta a Matera il 19 settembre 2012 ai nn.7996/651 per complessivi Euro 290.000,00 (duecentonovantamila virgola zero zero) a favore di "Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Società Cooperativa per Azioni", con sede in Matera, ed a carico di GROSSI Pasqualino, a garanzia di un mutuo di Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila virgola zero zero) concesso con atto per Notar Angelo DISABATO, già di Matera, in data 13 settembre 2012, Rep.n.65276;

- ipoteca legale iscritta a Matera il 31 gennaio 2018 ai nn.1018/172 per Euro 51.421,92 (cinquantunomilaquattrocentoventuno virgola novantadue) a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma e contro il signor GROSSI Pasqualino;

c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica, consegnato dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.

9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente ri- | |
| | sulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle | |
| | variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecni- | |
| | co-costruttive della Società. | |
| | 9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario con- | |
| | cede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fon- | |
| | do, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi ne- | |
| | cessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario | |
| | per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le | |
| | quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto | |
| | Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del | |
| | Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggia- | |
| | re le colture eventualmente ivi insistenti. | |
| | 9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'auto- | |
| | rizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore del- | |
| | la medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si | |
| | impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun | |
| | negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore sco- | |
| | modità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, | |
| | alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in | |
| | generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Defini- | |
| | tivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del pre- | |
| | sente 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 delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società. | |
| | 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto si 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 comma 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 ri- | |
| | chiedere 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 esen- | |
| | te 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 del- | |
| | le Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le | |
| | Parti in merito al suo oggetto. | |
| | 12.2 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso | |
| | gli indirizzi indicati in epigrafe. | |
| | Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente | |
| | Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente valida- | |
| | mente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della | |
| | stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettro- | |
| | nica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata. | |
| | Articolo 13 | |
| | (Spese ed oneri) | |
| | 13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi inclu- | |
| | | |

se le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli appositi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

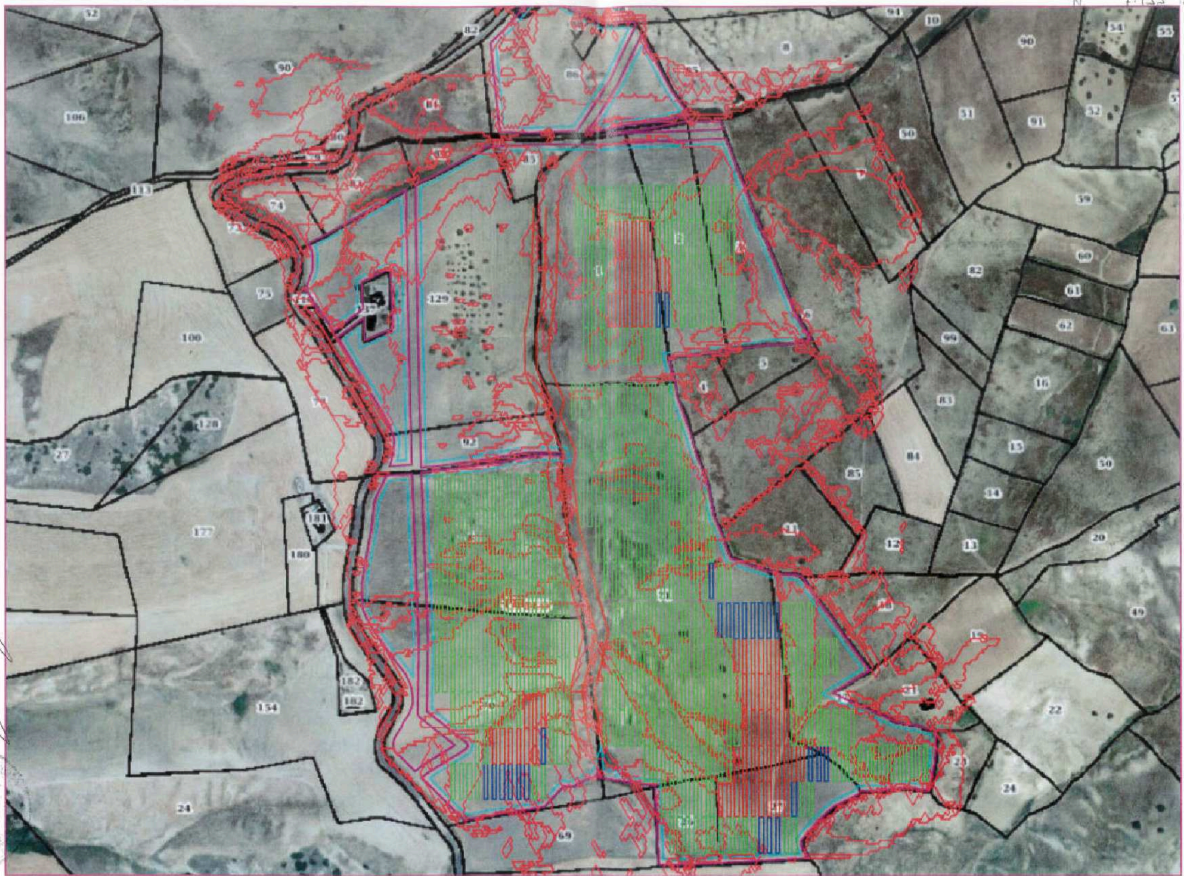
ho rogato quest'atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, da me letto ai comparenti che lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore diciassette.

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

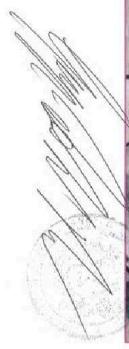
Firmato: GROSSI Pasqualino - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.

ALICATO 15_a
Atto N. 8847 rapporto
N. 7433 fascicolo



Geno 81. F. Castiglione
Fornace 2004



COPIA CONFORME

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

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

Matera, 26 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio



Giuseppe Disabato
Notario

Numero del Repertorio 8.857

Numero della Raccolta 7.509

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

20 ottobre 2021

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

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

SI SONO COSTITUITI

Da una parte:

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

Dall'altra parte:

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

- "**AMBRA SOLARE 17 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 15946181003, R.E.A. numero RM-1625043, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2537, registrata a Roma 4 il 26 det-

ti al n.18205, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 27 maggio 2021

(di seguito denominata anche "**Società**").

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

PREMETTONO

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

b) che il signor NICOLETTI Nicola è pieno ed esclusivo proprietario di due fondi rustici siti nel Comune di Craco, Contrada "Serra Caruso", distinti in Catasto Terreni al **foglio 14**, particella **92**, al **foglio 23**, particelle **1, 2 e 3**;

c) che la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 20 (venti) MWp e tale area comprende i Fondi (come indicato nell'estratto di mappa nel foglio che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**B**" - **Allegato B**) ("**Planimetria**");

d) che 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:

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

- 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;

- 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) che il signor NICOLETTI Nicola, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica dei Fondi alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sui Fondi conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

TANTO PREMESSO

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

Articolo 1

(Costituzione del diritto di superficie)

1.1 Il signor **NICOLETTI Nicola** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 17 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sui seguenti immobili siti in agro del Comune di **Craco**, Contrada "Serra Caruso" e precisamente:

a) fondo rustico della superficie di circa ettari uno, are sette e centiare sessantaquattro, confinante con strada statale, con proprietà eredi De Riso e con proprietà Grossi, salvo altri.

In Catasto Terreni, al foglio **14**, particella **92**, ettari 1.07.64, seminativo, cl.3, R.D.

Euro 33,35, R.A. Euro 19,46.

Pervenne in forza dell'atto di vendite a rogito Notaio Eugenio LAPORTA, già di Pisticci, in data 6 settembre 1999, Rep.n.37850, registrato a Pisticci il 13 detti al n.813 e trascritto a Matera il 14 settembre 1999 ai nn.7530/5710;

b) fondo rustico della superficie di circa ettari otto, are dieci e centiare trenta, confinante con proprietà Mormando, con proprietà Grossi e con proprietà Simonetti, salvo altri.

In Catasto Terreni, al foglio **23**, particelle:

- **1**, ettari 4.20.98, seminativo, cl.3, R.D. Euro 130,45, R.A. Euro 76,10;

- **2**, ettari 1.95.21, seminativo, cl.3, R.D. Euro 60,49, R.A. Euro 35,29;

- **3**, ettari 1.94.11, seminativo, cl.3, R.D. Euro 60,15, R.A. Euro 35,09.

Pervenne in forza dell'atto di donazioni a rogito Notaio Eugenio LAPORTA, già di Pisticci, in data 30 marzo 2010, Rep.n.45568, registrato a Pisticci il 31 detti al n.416 e trascritto a Matera il 2 aprile 2010 ai nn.3655/2578.

Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni dei Fondi 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, 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 ai Proprietari, 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 (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.

Articolo 2

(Costituzione delle servitù)

2.1 Il signor **NICOLETTI Nicola** promette di costituire sui propri fondi oggetto del presente contratto, ai sensi e per gli effetti degli artt.1027 ss. c.c., nell'interesse della Società che, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c., le seguenti servitù:

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

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

Articolo 4

(Condizione Sospensiva)

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

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 6 marzo 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331

c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non oltre il 6 marzo 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore caparra di importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali Euro 2.294,85 (duemiladuecentonovantaquattro virgola ottantacinque), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla caparra nel presente Contratto si intenderà alla caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2..

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal 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 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 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 dei Fondi in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il 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 dei Fondi. 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 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 reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Proprietario quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione e ciò prima della stipula del contratto definitivo. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore della Proprietario, per le medesime finalità.

Articolo 7

(Clausola penale)

7.1 Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione

dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazio-
ne dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del precedente Articolo 5, il mede-
simo sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al dop-
pio della caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la prova del
maggior danno.

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

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

a) che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 6.884,55 (seimi-
laottocentottantaquattro virgola cinquantacinque), è stata regolata nel modo seguen-
te:

a1) quanto ad Euro 2.294,85 (duemiladuecentonovantaquattro virgola ottantacin-
que), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per etta-
ro di superficie interessata, sono stati corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprieta-
rio**", in precedenza al presente contratto, mediante bonifico bancario eseguito in da-
ta 17 marzo 2021 tramite Banco Santander S.A. - Filiale di Madrid, con accredito
su conto corrente intestato al signor NICOLETTI Nicola tenuto presso BPER Ban-
ca S.p.A. - Filiale di Stigliano; della predetta somma il Proprietario rilascia quietan-
za;

a2) quanto ad Euro 4.589,70 (quattromilacinquecentottantanove virgola settanta),

corrispondenti ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti, dalla "Società" al "Proprietario", entro il 30 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario, con accredito su conto corrente intestato al signor NICOLETTI Nicola;

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

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo annuale per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corrispondenti ad Euro 22.948,50 (ventiduemilanovecentoquarantotto virgola cinquanta) annui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il "Corrispettivo").

8.3 Il Corrispettivo annuo di cui al precedente Articolo 8.2 sarà corrisposto all'ottenimento della cancellazione della ipoteca di cui al punto 9.1.

8.4 Le Parti si danno 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 il disturbo che l'Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai quali il Proprietario avrebbe potuto avere diritto in assenza dell'Impianto).

8.5 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Contratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).

8.6 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente allo stesso intestato, te-

nuto presso BPER Banca S.p.A. - Filiale di Stigliano, BIC BPMOIT22XXX, con-

traddistinto da IBAN IT87A053878046000009327681, ovvero sul diverso conto

corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

8.7 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 6.3, il Proprietario accetta

che la Società consegni una fideiussione o polizza fideiussoria (assicurativa o

bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale

del Corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico,

di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

a) di avere la proprietà piena ed esclusiva 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 rinnovabili (quali fotovoltaica od eolica), ad eccezione di:

- ipoteca volontaria iscritta a Matera il 20 dicembre 2017 ai nn.10892/1290 per complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila virgola zero zero) - gravante sulla particella 92 del foglio 14 - a favore di "BPER Banca S.p.A.", con sede in Modena, ed a carico di NICOLETTI Nicola, a garanzia di un mutuo di Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) concesso con atto per Notar Vincenzo IANARO di Matera in data 18 dicembre 2017, Rep.n.10011;

c) che i Fondi risultano urbanisticamente qualificati ad uso agricolo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica, consegnato dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguar-

danti gli stessi Fondi.

9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento 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 del Proprietario. Gli accessi ai Fondi saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.

9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sui Fondi 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 som-

ma 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 dei Fondi (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causa le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.

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

9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto si inten-

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

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

Articolo 13

(Spese ed oneri)

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

Articolo 14

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

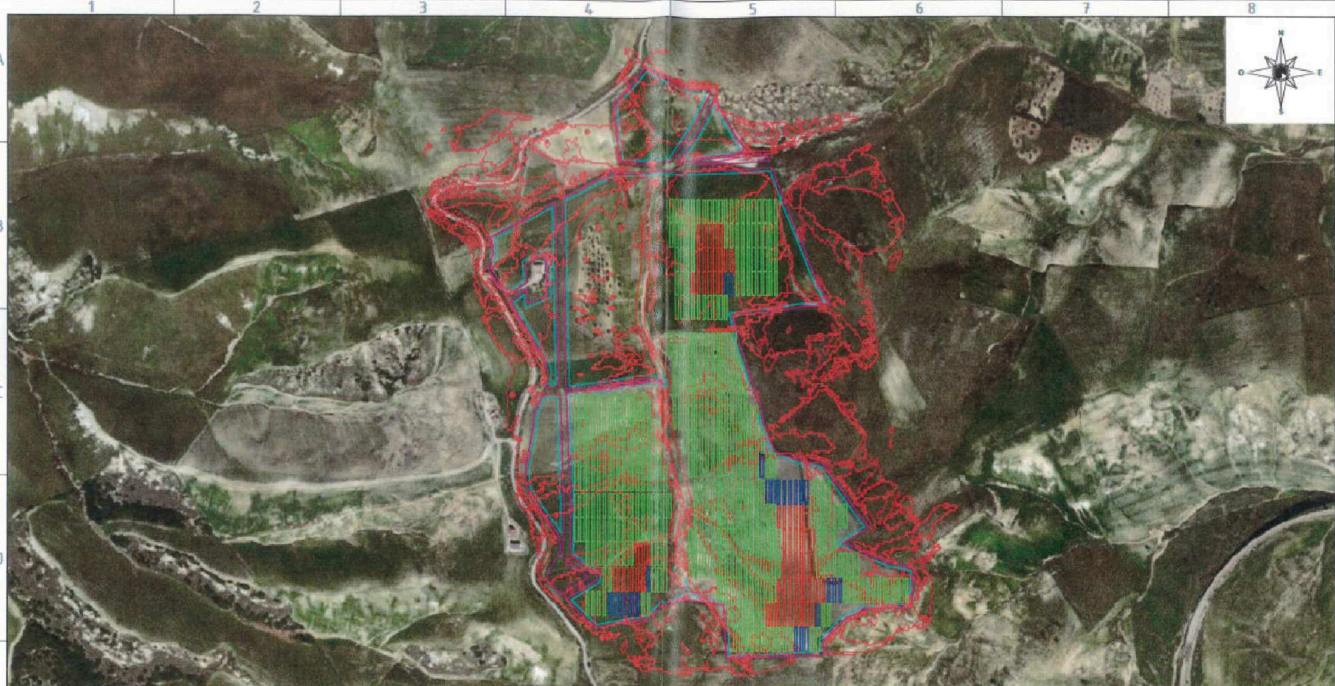
Richiesto io Notaio

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

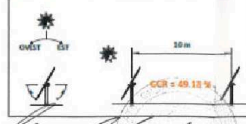
Consta di cinque fogli di cui si sono occupate sedici intere pagine e quanto sin qui della presente.

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

Vi è il sigillo.



Handwritten signature
 SP7 2x32 (64 moduli 2 strings)

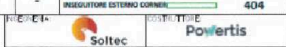


| DATA | PRODOTTORE | PRODOTTORE | PRODOTTORE | PRODOTTORE | PRODOTTORE | PRODOTTORE | PRODOTTORE | PRODOTTORE | PRODOTTORE |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | | | | | | | |

| Ingiugiatore | MWP | MWac | Strings | Moduli (600 Wp) | Inverter | Cabine Inverter | Rapporto DC/AC |
|---------------|------------|-----------|----------|-----------------|--------------|-----------------|----------------|
| A | - | - | - | - | - | - | - |
| B | - | - | - | - | - | - | - |
| C | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale | 492 | 20 | - | 984 | 31488 | - | - |

| CONDIZIONE PERIMETRALE | Area |
|----------------------------|-------|
| CONDIZIONE PERIMETRALE | 43 Ha |
| INGEGNERE INTERNO | 63 |
| INGEGNERE DI BORDO | 25 |
| INGEGNERE ESTERNO | - |
| INGEGNERE ESTERNO DI BORDO | - |
| INGEGNERE ESTERNO COMUNI | 404 |

Layout SerraCaruso Mor



| | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|
| PROGETTO: SerraCaruso Mor | PRODOTTORE: AS | PRODOTTORE: PAVI SPA |
| SCALE: 1:4000 | SCALE: 1:4000 | SCALE: 1:4000 |
| DATA: 20/11/18 | DATA: 20/11/18 | DATA: 20/11/18 |

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 25 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio